

TRIBUNALE DI PADOVA

Esecuzione Immobiliare - R.G. n. 318/2022 R.Es.

G.E. Dott.ssa P. Rossi

Causa promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]



ELABORATO PERITALE

CTU ing. Crivellari Roberta

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

[REDACTED]



1 INCARICO – GIURAMENTO -QUESITO

Il sottoscritto ing. Roberta CRIVELLARI, [REDACTED] il [REDACTED] domiciliato a [REDACTED] c.a.p. [REDACTED] C.F. [REDACTED] iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di [REDACTED] e all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di [REDACTED] nominato C.T.U. nella Esecuzione Immobiliare in oggetto dall'ill.mo G.E. dr.ssa P. Rossi, presentatosi alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari in data 30/12/2022 ore 09.35, dopo aver prestato giuramento secondo la formula di rito,

il Giudice formulava il seguente Quesito:

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

A – (1) provveda ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c. segnalando tempestivamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza; **(2)** provveda altresì a dare comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali al debitore ed agli eventuali comproprietari, concordandone le modalità di accesso con il custode nominato; **(3)** descriva i beni pignorati, anche a mezzo di sintetico corredo fotografico curando di evitare fotografie che identifichino il debitore o la sua famiglia, previa esatta individuazione degli stessi in relazione ai dati catastali, accertando:

a. l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
b. la corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni stessi, quali risultano dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita, con le risultanze catastali e lo stato di fatto, con particolare riferimento al raffronto tra il pignoramento e l'istanza di vendita, affinché si venda solo quanto richiesto nell'istanza entro i limiti del pignoramento;

c. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; precisi gli eventuali rapporti di locazione o di altro tipo, soggetti a proroga o meno, incidenti sul godimento dell'immobile, precisando la data del contratto o comunque del titolo e della registrazione nonché la congruità del canone pattuito ex art. 2923 c.c., esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita in uno o più lotti e predisponendo, sentito il giudice dell'esecuzione, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali per ciascun lotto, in relazione anche alla concentrazione del diritto di usufrutto su una porzione separabile degli immobili pignorati;

d. il regime patrimoniale tra coniugi al momento dell'acquisto e del pignoramento, l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati che resteranno a carico dell'acquirente (come le domande giudiziali, i sequestri, gli atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione; oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso o abitazione, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale con precisazione della data e della relativa trascrizione), ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

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

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

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

h. in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica

R.G.318/2022R.Es. – G.E. Dr.ssa P. ROSSI

1

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

[REDACTED]



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

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

l. il valore di mercato dell'immobile ai sensi dell'art. 567 c.p.c.: allo scopo proceda al calcolo della superficie del bene, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (indicativamente nella misura del 15% del valore di mercato), e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; con riferimento ai terreni agricoli, determini il tipo di coltura praticata, l'esistenza di eventuali fabbricati rurali e relativi annessi e la presumibile redditività; con riferimento ai terreni edificabili, determini l'edificazione consentita tanto in relazione alla zona, quanto con riferimento agli strumenti attuativi, quanto infine al volume edificabile e alla normativa applicabile, anche di P.R.G.; allegghi le visure catastali e il certificato di destinazione urbanistica; indichi le caratteristiche energetiche dell'immobile e allegghi l'attestato di prestazione energetica (APE) solo ove già esistente; nella determinazione del valore del bene pignorato terrà conto dei risultati delle vendite giudiziali già avvenute in zona limitrofa sulla base delle informazioni che gli saranno fornite da Astalegale; l'esperto è espressamente autorizzato ad acquisire detti dati inviando una mail all'indirizzo [redacted] 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 con 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:

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.318/2022R.Es. - G.E. Dr.ssa P. ROSSI

2

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA



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

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

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

Su disposizione del Giudice dell'esecuzione viene assegnato fondo spese di *OMISSIS*, oltre accessori di legge posto a carico del creditore precedente; l'esperto viene autorizzato all'uso di mezzi propri, con esonero di responsabilità, all'eccesso agli uffici amministrativi competenti per acquisire i documenti necessari e/o utili per l'espletamento dell'incarico, in particolare per richiedere al catasto gli elaborati e le planimetrie catastali: non ha diritto al rimborso delle spese di trasporto all'interno del Comune di Padova. L'esperto dovrà chiedere al GE l'autorizzazione ad avvalersi di collaboratori di fiducia, il cui compenso sarà tenuto in considerazione al momento della liquidazione del compenso spettante allo Stimatore.

L'esperto non potrà sospendere le operazioni peritali o la redazione dell'elaborato se non per ordine del Giudice dell'esecuzione.

2 ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA EX ART. 567 c.p.c. (punto A.1 del Quesito)

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

3 COMUNICAZIONE AL DEBITORE E AD EVENTUALI COMPROPRIETARI (punto A.2 del Quesito)

A mezzo di comunicazioni intercorse, il Custode incaricato comunicava al sottoscritto l'inizio delle operazioni peritali. Si procedeva ad un primo sopralluogo per il giorno 31 Gennaio 2023 ore 10.00 e ad uno successivo per il 16/02/2023 ore 16.00 presso gli immobili siti in via Montà al civico 170 A nel Comune di Padova (PD).

Durante le visite è stato effettuato un adeguato reportage fotografico.

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

La procedura tratta la **piena ed intera proprietà** in ditta a [REDACTED] nato nella [REDACTED] c.f. [REDACTED] per l'intera quota 1/1 in regime di separazione di beni, trattasi di:

- una unità immobiliare **residenziale** identificata su N.C.E.U. al Fg. 36, mappale 1062 sub. 63 del Comune di Padova (PD);

R.G.318/2022R.Es. - G.E. Dr.ssa P. ROSSI

3

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA



- una unità immobiliare pertinenziale **uso garage** identificata su N.C.E.U. al Fg. 36, mappale 1062 sub. 65 del Comune di Padova (PD);



Individuazione del bene su Google Maps.

L'unità residenziale appartiene ad una realtà condominiale denominata "Condominio Casabella". Il complesso edilizio è costituito da 29 unità residenziali e da una direzionale, al piano terra sono situati n.34 garage. L'immobile è sito in via Montà al civico 170 A nel Comune di Padova, "Quartiere 6 - Ovest"; il quartiere dista a pochi chilometri dalla sede municipale patavina, comodo a tutti i servizi anche di trasporto pubblico oltre che servizi scolastici. L'appartamento consiste in una unità al piano secondo e terzo della palazzina situata sul lato sud-est del mappale 1062, cui fanno riferimento otto unità residenziali, mentre il garage è situato al piano terra posto sul medesimo lato. Al Condominio si accede da accesso pedonale e carraio che prospettano direttamente su via Montà.

Il complesso condominiale è l'insieme di quattro palazzine situate nel medesimo lotto individuato al mappale 1062, tutte con una struttura mista in pilastri in calcestruzzo e muri di tamponamento in laterizio, esternamente ed internamente intonacati e tinteggiati.

Il bene residenziale insiste sulla particella 1062, foglio 36 sub. 63 del Catasto urbano del Comune di Padova. Esso confina al piano secondo:

R.G.318/2022R.Es. - G.E. Dr.ssa P. ROSSI

4

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA



- a NORD - EST con altra unità residenziale, stesso comune, stesso foglio oltre che con vano scala condominiale;
- a NORD-OVEST con vano scala condominiale e altra unità residenziale, stesso comune, stesso foglio;
- a SUD - OVEST con muri perimetrali su spazio esterno, stesso comune, stesso foglio;
- a SUD - EST con muri perimetrali su spazio esterno, stesso comune, stesso foglio.

Mentre, **al piano terzo** confina:

- a NORD - EST con altra unità residenziale, stesso comune, stesso foglio oltre che con vano scala condominiale;
- a SUD-OVEST con altra unità residenziale, stesso comune, stesso foglio oltre che con vano scala condominiale;
- a NORD e SUD con sottotetto condominiale non accessibile, stesso comune, stesso foglio;

Il bene pertinenziale con destinazione a garage insiste sulla particella 1062, foglio 36 sub 65 del Catasto urbano del Comune di Padova. Esso confina :

- a NORD- EST e SUD EST con spazio esterno condominiale di manovra comune, stesso comune, stesso foglio;
- a NORD - OVEST e a SUD - OVEST con altre unità pertinenziali, stesso comune, stesso foglio;

Il complesso condominiale insiste sulla particella 1062, foglio 36 del Catasto terreni del Comune di Padova. Esso confina :

- ad NORD con altri lotti non edificati mappali 1682 e 1064, stesso comune, stesso foglio
- a EST con altro lotto edificato mappale 1138, stesso comune, stesso foglio.
- a SUD con pubblica via identificata in via Montà, stesso comune, stesso foglio;
- a OVEST con altro lotto edificato mappale 618, stesso comune, stesso foglio.

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

Il bene oggetto di stima è costituito da una unità immobiliare residenziale con relativa pertinenza a garage. L'appartamento è al piano secondo e terzo di un fabbricato plurifamiliare, mentre il garage è situato al piano terra. L'accesso al bene avviene tramite accesso condominiale comune all'intero fabbricato identificato sul lato nord della palazzina

R.G.318/2022R.Es. - G.E. Dr.ssa P. ROSSI

5

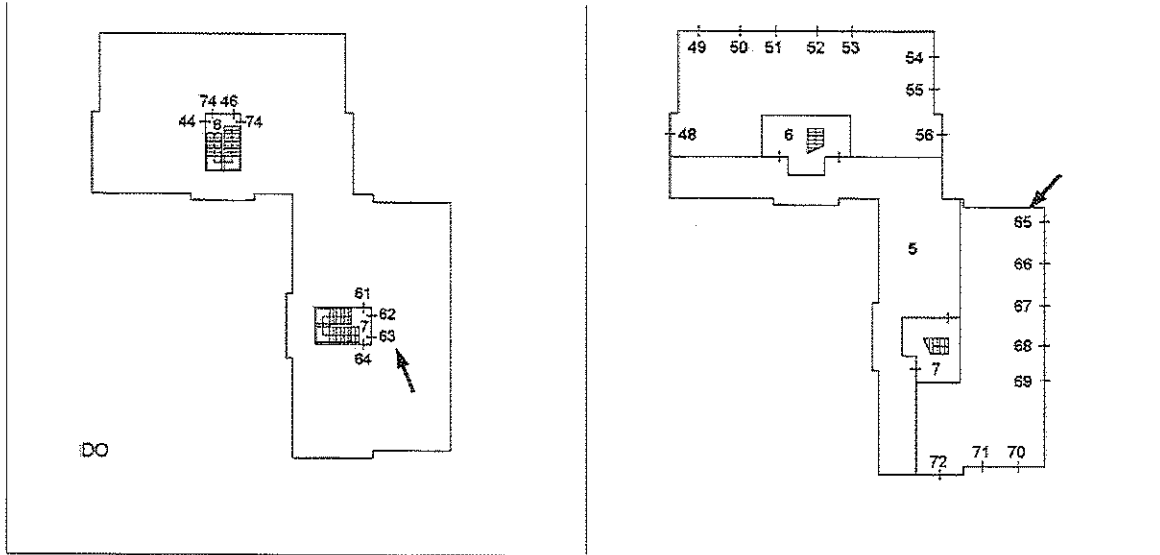
Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

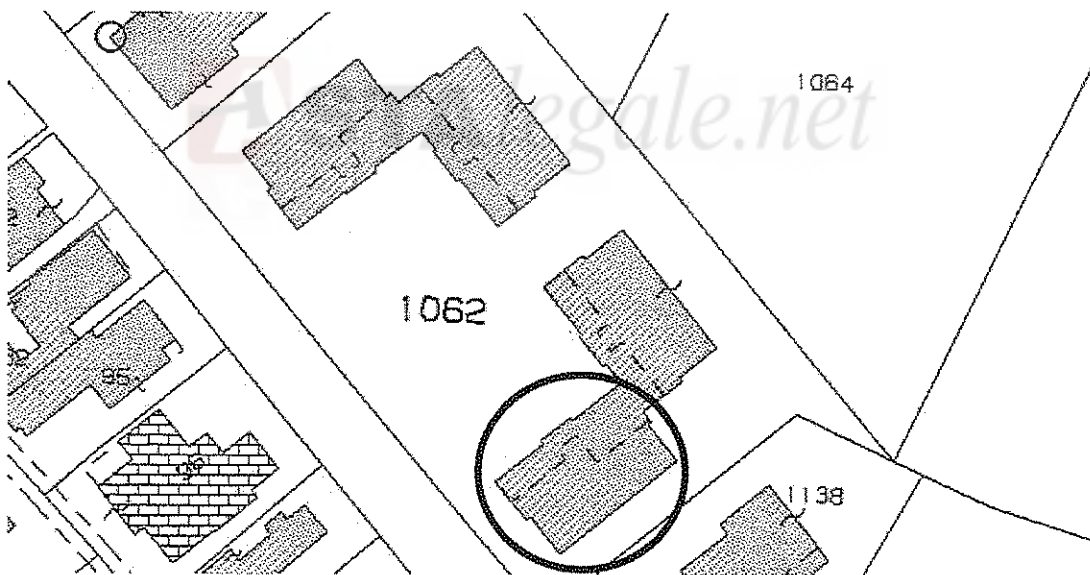


cui appartiene. Al garage al piano terra si accede invece da accesso carraio disposto su via Montà.



Piano secondo Elaborato peritale (RESIDENZA)

Piano terra Elaborato peritale (GARAGE)



Planimetria catastale – mappale 1062

R.G.318/2022R.Es. - G.E. Dr.ssa P. ROSSI

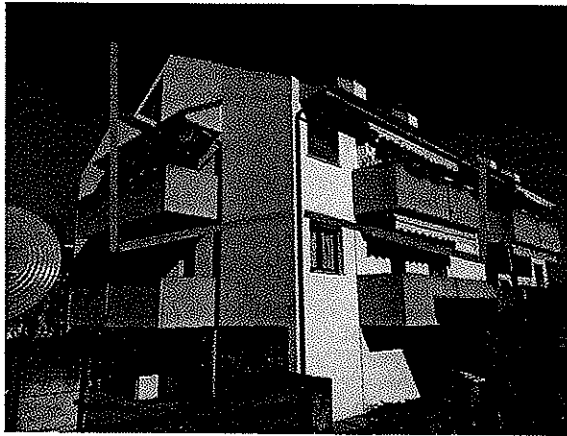
6

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA





Prospetto sud-ovest e sud-est della palazzina con individuazione dell'appartamento.



Prospetto Est della palazzina con individuazione del garage

L'unità residenziale, situata sul lato sud-est/ovest della fabbricato condominiale di cui all'accesso "A", è costituita da **soggiorno/ingresso di MQ.22,74**, da un **angolo cottura di MQ. 3,52** due **stanze** rispettivamente di **MQ.13,87** e **MQ.8,02**, due **bagni** rispettivamente di **MQ. 4,58** (al piano secondo) e di **MQ.6,00** (al piano terzo con Hmedia 2,00), un **disimpegno nella zona notte** di circa **MQ. 3,27**, due **ripostigli** rispettivamente di **MQ. 16,30** e **MQ. 12,32** (al piano terzo) ed infine due **poggioli** rispettivamente a est di **MQ. 8,48** e ad ovest di **MQ. 5,80**. Il **garage** è di circa **MQ. 16,94**.

La pavimentazione della zona giorno, comprensiva del disimpegno della zona notte, risulta uniforme e definita da piastrelle di colorazione grigia chiaro, così come per il piano secondo. Le camere risultano finite a pavimento con listelli in legno di colore marrone scuro, il bagno al piano primo presenta a terra piastrelle di colore grigio antracite posate a correre mentre a parete un rivestimento di piastrelle grigio chiare; il bagno al piano secondo presenta a terra piastrelle a scacchiera di colore bianco/albicocca e a parete piastrelle bianche. La cucina presenta un rivestimento ceramico per la zona cottura. Le terrazze presentano a terra un rivestimento ceramico adatto d un uso esterno di piastrelle di colore grigio . Le porte interne sono in legno tamburato di colore scuro.

Il riscaldamento è autonomo, di tipo tradizionale e fornisce il servizio di riscaldamento e di acqua calda sanitaria.

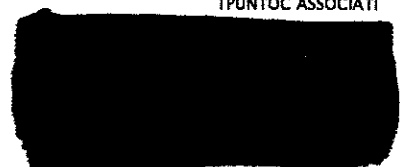
I serramenti sono in legno, con vetrocamera. Le chiusure sono garantite da persiane di colore scuro.

Le pareti interne risultano finite al civile e dipinte con idropittura lavabile bianca.

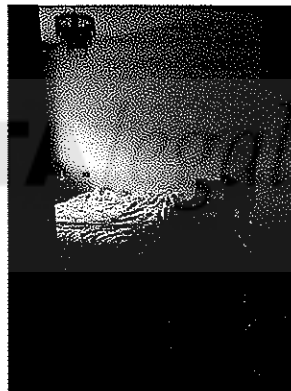
R.G.318/2022R.Es. - G.E. Dr.ssa P. ROSSI

7

Ing. Crivellari Roberta
TPUNTOC ASSOCIATI



L'unità immobiliare si presenta generalmente in uno stato di manutenzione non ottimale per la presenza di muffe, per quanto riguarda gli ambienti interni, e per uno stato di manutenzione ordinaria che andrebbe promosso a livello condominiale. Anche i serramenti risultano bisognosi di manutenzione per la loro parte esterna in termini di verniciatura. Gli ambienti andrebbero maggiormente areati, le pareti interne trattate con pittura risanante. .
Segue documentazione fotografica.



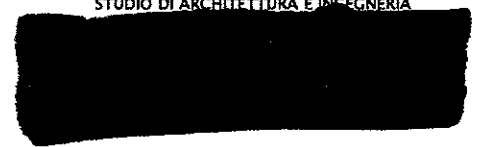
R.G.318/2022R.Es. - G.E. Dr.ssa P. ROSSI

8

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA



Firmato Da: CRIVELLARI ROBERTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 66a459e80d7994e3eb22a5cea7295f77





4.2 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 A.3.b del Quesito)

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

Al fine di riferire sulla corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni, quali risultano dal pignoramento e dall'istanza di vendita con le risultanze catastali e lo stato di fatto, si è provveduto a richiedere tramite il portale dell'Agenzia del Territorio:

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

R.G.318/2022R.Es. - G.E. Dr.ssa P. ROSSI

9

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA



- aggiornamento visure ipotecarie

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

**Immobile di cui alla Nota di Trascrizione agli atti con data 21/11/2022 Reg. Gen.
n.47561, Reg. Part. n. 32074**

1) Comune di Padova (PD) – Catasto Fabbricati al **Fg. 36, mappale 1062, subalterno 65**, Sezione Urbana -

quota di 1/1 di proprietà [REDACTED]

Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse categoria C/6, cl. 4, consistenza 16mq, Rendita Euro 45,45 - piano T

AGGIORNAMENTI CATASTALI

- *dati identificativi: Variazione del 23/09/2013 Pratica n. PD0352812 in atti dal 23/09/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO-CATASTALE (n. 299288.1/2013)*
- *indirizzo: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/06/2016 Pratica n. PD0095487 in atti dal 06/06/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 40307.1/2016)*
- *dati di classamento: Variazione del 23/09/2013 Pratica n. PD0352812 in atti dal 23/09/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 299288.1/2013) dati di superficie: Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 20/12/1995, prot. n. 12272.*

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

> 1. [REDACTED] (CF [REDACTED])
nato in [REDACTED] il [REDACTED]

Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 1)

1. del 23/09/2013 Pratica n. PD0352812 in atti dal 23/09/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 299288.1/2013)

Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale

PADOVA (G224) (PD)
Sez. Urb. B Foglio 8 Particella 860 Subalterno 65

R.G.318/2022R.Es. - G.E. Dr.ssa P. ROSSI

10

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

[REDACTED]



2) Comune di Padova (PD) – Catasto Fabbricati al **Fg. 36, mappale 1062, subalterno 63**, Sezione Urbana -

quota di 1/1 di proprietà [REDACTED]

Abitazione di tipo civile, categoria A/2, cl. 3, consistenza 4,5 vani, Superficie catastale 89mq (*), Rendita Euro 708,84 - piano T, Totale escluse aree scoperte 86mq (*) *Escluse le superfici di balconi, terrazze e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti.*

AGGIORNAMENTI CATASTALI

- dati identificativi: *Variazione del 23/09/2013 Pratica n. PD0352812 in atti dal 23/09/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 299286.1/2013)*
- indirizzo: *VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/06/2016 Pratica n. PD0095484 in atti dal 06/06/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 40305.1/2016)*
- dati di classamento: *Variazione del 23/09/2013 Pratica n. PD0352812 in atti dal 23/09/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 299286.1/2013)*
- dati di superficie: *Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 20/12/1995, prot. n. 12272.*

> Intestazione attuale dell'immobile n. 2 - totale righe intestati: 1

> 1. [REDACTED] /CE [REDACTED]
nato in [REDACTED] il [REDACTED]
Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di
separazione dei beni (deriva dall'atto 1)

1. del 23/09/2013 Pratica n. PD0352812 in atti dal
23/09/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE
(n. 299286.1/2013)

Nel documento sono indicati gli identificativi
catastali dell'immobile originario dell'attuale

PADOVA (G224) (PD)
Sez. Urb. B Foglio 8 Particella 860 Subalterno 63

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

L'immobile risulta occupato dalla famiglia del sig. [REDACTED] con contratto di locazione registrato a Padova 2 il 20/03/2012 al n. [REDACTED] Serie 3. La durata del contratto è di due anni a partire dal 15/4/2012.

R.G.318/2022R.Es. - G.E. Dr.ssa P. ROSSI

11

Ing. Crivellari Roberta

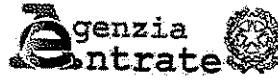
TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

[REDACTED]



Segue risposta dell'Ade in merito all sussistenza di contratti locativi in capo alle unità
oggetto di perizia:



Direzione Provinciale di Padova
Ufficio Territoriale di Padova

Padova, data del protocollo

ALLA C.A.

AVV. ARIANNA CATTIN

**OGGETTO: COMUNICAZIONE VS RICHIESTA NS. PROT. NR 84040 del 27.04.2023 RELATIVO
ALLA PROCEDURA ESEC. IMM. N. 318/2022 DEL TRIBUNALE DI PADOVA.**

Buongiorno,

In riferimento alla Vs. istanza con la quale si richiede l'esistenza di contratti di locazione e/o comodato stipulati dalla contribuente [REDACTED] f. [REDACTED] avente ad oggetto l'immobile sito nel comune di Padova e censito al catasto del medesimo comune al Fg. 36 Part. 1062 Sub. 63 cat. A/2 s sub. 65 C/6, oggetto di procedura esecutiva come da Voi indicato, si comunica quanto segue.

Relativamente al contribuente, ad oggi non risultano in essere contratti di locazione e/o comodato nel ruolo di dante causa, avente ad oggetto gli immobili da voi indicati, oggetto di procedura esecutiva.

Si precisa che da interrogazione in anagrafe tributaria è presente un contratto di comodato n. 1955 S.3 registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Padova 2 in data 20.03.2012 per la durata di due anni "...a partire dalla data del 15.04.2012" avente ad oggetto gli immobili oggetto di procedura.

Il controllo effettuato dall'Ufficio trova dei limiti dettati sia dalla diversa modalità di registrazione in vigore nel corso degli anni (non venivano, ad esempio, inseriti i dati catastali, obbligo introdotto solo dal 1° luglio 2010) sia dalla mancata comunicazione da parte del contribuente di eventuali adempimenti successivi (risoluzioni anticipate, proroghe, subentri e cessioni) dei contratti.

Cordialmente

IL CAPO TEAM (**)

Agenzia delle Entrate - DP di Padova - Ufficio Territoriale di Padova - Via Turazza, 37 - 35128 Padova.

R.G.318/2022R.Es. - G.E. Dr.ssa P. ROSSI

12

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

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

L'immobile è intestato per la quota intera di piena proprietà al sig. [REDACTED] in regime di separazione dei beni.

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

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

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

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

1. trascrizione nn. 5482/9834 del 23/02/2006, ATTO TRA VIVI-COMPRAVENDITA Ufficio Giudiziario di Padova A FAVORE di [REDACTED] Sede [REDACTED] c.f. [REDACTED]
2. Iscrizione nn. 9835/2276 del 23/02/2006 Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo (atto notarile pubblico del 06/02/2006 Rep. n. 70116/5873 notaio Bellezza Maria), a FAVORE di [REDACTED]
3. trascrizione nn. 47561/32074 del 21/11/2022, ATTO GIUDIZIARIO del 07/09/2022, rep.n. 4833/2022 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Ufficio Giudiziario di Padova A FAVORE di [REDACTED] Sede [REDACTED] c.f. [REDACTED]

In data 15/05/2023 l'esperto procedeva alla verifica di quanto agli Atti presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Padova, Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare non riscontrando altre note a carico della Ditta esecutata.

In data 26/2/2024 l'esperto procedeva alla verifica di quanto agli Atti presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Padova, Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare non riscontrando altre note a carico della Ditta esecutata.

R.G.318/2022R.Es. - G.E. Dr.ssa P. ROSSI

13

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

[REDACTED]



Come risulta da documentazione agli Atti, il bene è di proprietà di [REDACTED] nato nella [REDACTED] c.f. [REDACTED] in forza di atto di compravendita del 06/02/2006 Numero Repertorio 70115/5872, Pubblico Ufficiale Notaio Bellezza Maria.

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

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

- **Concessione edilizia n.752/1992 del 13/6/1990**, intestata a [REDACTED] [REDACTED] per la "Nuova costruzione di un fabbricato uso direzionale/residenziale";
- **Concessione edilizia N. 259/91** Prot. n. 12490 del 28/11/1991 **per variante in corso d'opera** alla C.E. n.44 del 13/6/1990;
- **Certificato di Agibilità del 22/6/1992** Prat. n. 74/90-259/91;
- **D.I.A. n.674/1998 del 26/01/1999** Prot. n. 1907

4.8 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (punto A.3.f del Quesito)

Secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Padova Pratica n. 2023/008-cdu , Richiesta in data 13/02/2023, protocollo n. 4037 , definisce:

R.G.318/2022R.Es. - G.E. Dr.ssa P. ROSSI

14

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

[REDACTED]



SI CERTIFICA

- che l'area così descritta in Catasto Terreni, Foglio 36, Mappale 1062 risulta:

- 1) sulla base degli elaborati del Piano degli interventi (P.I.) vigente ricadente in:
 - parte ZONA TERRITORIALE OMOGENEA B2 RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO A MEDIO-BASSA DENSITÀ con parte sovrapposta a CORRIDOIO TAV (NUOVA LINEA AV/AC VERONA-PADOVA);
 - parte VIABILITÀ ESISTENTE.

L'area è parzialmente interessata da FASCIA DI RISPETTO FERROVIARIA.

Gli interventi urbanistico-edilizi nella detta area sono disciplinati in via principale dagli articoli 18, 36, 37, 42 delle Norme Tecniche Operative (N.T.O.) del Piano vigente;

- 2) sulla base degli elaborati del Piano di Assetto del Territorio - P.A.T. del

Comune di Padova, approvato con delibera di Giunta Provinciale n. 142 del 4 settembre 2014, che richiama in forma esplicita le previsioni e la normativa del P.A.T.I. e che non modifica l'assetto previsionale del P.I. Vigente., interessata da :

- FASCIA DI RISPETTO FERROVIARIO - RETE FERROVIARIA ESISTENTE (DPR N.753/1980);
- CENTRI ABITATI;
- COMPATIBILITÀ GEOLOGICA - AREE IDONEE;
- AREE DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA: CITTÀ CONSOLIDATA;
- AMBITI DI PIANO ATTUATIVO DEL P.R.G. VIGENTE CONFERMATI DAL P.A.T.- CITTÀ PROGRAMMATA.

L'area risulta **compresa** nell'ambito di urbanizzazione consolidata ex L.r. 14/2017 di cui alla d.c.c 53 del 28/07/2020.

L'area è disciplinata in via principale dagli articoli 5.6.9, 5.6.8.1, 7.1, 11.2.1, 11.2.2-12.1, 11.5 delle N.T.A. del P.A.T.;

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

Il presente certificato viene rilasciato in esenzione dal bollo trattandosi di una richiesta per un procedimento sottoposto al pagamento del contributo unificato – art. 18 DPR 115/2002.

R.G.318/2022R.Es. – G.E. Dr.ssa P. ROSSI

15

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA



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

I beni sono di proprietà per la quota per l'intero del sig. [REDACTED] nato nella [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] in forza di atto di compravendita del 06/02/2006 Numero Repertorio 70115/5872, Pubblico Ufficiale Notaio Bellezza Maria.

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

L'unità abitativa risulta **NON conforme** con lo stato urbanistico autorizzato: le non conformità sono relative modifiche interne, alcune delle quali rientranti nella tolleranza del 2%.

Il piano sottotetto risulta partizionato: non è possibile sanare lo stato riscontrato. Si dovrà provvedere al ripristino dello stato autorizzato con la demolizione della tramezzatura. Anche il bagno nel sottotetto va smantellato e riportato a "stenditoio".

Le difformità nella tolleranza del 2% possono essere sanate con una pratica edilizia di sanatoria con il pagamento di una sanzione amministrativa minima pari a 516,00€.

Lo spazio a "stenditoio" nel sottotetto risulta essere minore poiché dà spazio alla scala dell'unità adiacente. Per tale difformità, nell'approntamento della pratica di sanatoria si dovrà coinvolgere l'unità adiacente. Particolare attenzione va data alle altezze minime del sottotetto. Laddove lo stato rilevato va ad essere difforme da quello autorizzato devono essere realizzate opere volte al ripristino delle altezze minime del piano. La porta di accesso al sottotetto va chiusa poiché opera non autorizzata.

L'altezza di colmo rilevata risulta essere minore rispetto a quella riportata negli atti urbanistici. Non è possibile verificare la quota di imposta del solaio di copertura al fine di stabilirne la conformità dichiarata agli atti. L'imposta del tetto non è riscontrabile poiché spazio non accessibile, la verifica andrebbe estesa all'intero condominio.

Le spese di sanatoria sono riassumibili nel prospetto che segue:

Spese tecniche per la pratica di sanatoria compreso riallineamento catastale	2800€+accessori
Opere di ripristino e smantellamento (a corpo)	€ 1000,00+ accessori
Sanzione amministrativa minima	€ 516,00

Totale spese di sanatoria: **3800 €** per spese tecniche e **€516,00** per sanzione amministrativa.

R.G.318/2022R.Es. - G.E. Dr.ssa P. ROSSI

16

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA



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

Sulla base dei documenti trasmessi dal Custode nominato in data 17/02/2023, lo Studio Amministrativo LDASTUDIOCASA srl [REDACTED] [REDACTED] trasmetteva documentazione utile ad identificare le spese generali oltre i bilanci preventivi e consuntivi delle annualità richieste, come meglio sotto specificato.



R.G.318/2022R.Es. - G.E. Dr.ssa P. ROSSI

17

Ing. Crivellari Roberta
TPUNTOC ASSOCIATI
STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA



Bilancio preventivo per conto



Condominio Casabella - C. Fisco

Esercizio ordinario "2023"

Periodo: 01/01/2023 - 31/12/2023

	Importi	Totali
Spese generali della proprietà		
Assicurazione Fabbricato	-4.800,00	
Compenso Amministrazione	-3.300,00	
Adempimenti fiscali	-250,00	
Iva ed oneri accessori	-800,00	
Fondo morosità	-6.000,00	
Spese postali, telefoniche e varie per l'amministrazione	-250,00	
Spese conto corrente	-250,00	-15.650,00
Spese conduzioni parti comuni		
Azienda Acqua	-200,00	
Energia Elettrica POD 050	-2.400,00	
Manutenzione Giardino	-3.500,00	
Tassa asporto rifiuti	-800,00	
Manutenzione ordinaria varie	-500,00	-7.400,00
Spese manutenzione palazzina 172A		
Manutenzioni varie	-300,00	-300,00
Spese manutenzione palazzina 172B		
Manutenzioni varie	-300,00	-300,00
Spese manutenzione palazzina 170A		
Manutenzioni varie	-300,00	-300,00
Spese manutenzione palazzina 170B		
Manutenzioni varie	-300,00	-300,00
Spese conduzione Scala 172A		
Pulizie	-1.200,00	
Energia Elettrica POD 052	-500,00	-1.700,00
Spese conduzione Scala 172B		
Pulizie	-1.200,00	
Energia Elettrica POD 054	-500,00	-1.700,00
Spese conduzione Scala 170A		
Pulizie	-1.200,00	
Energia Elettrica POD 057	-500,00	-1.700,00
Spese conduzione Scala 170B		
Pulizie	-1.200,00	
Energia Elettrica POD 056	-500,00	-1.700,00
Fondo urgenze/imprevisti		
Fondo urgenze ed imprevisti (quota 150 euro a condòmino)	-4.650,00	-4.650,00
TOTALE		-35.700,00

Totale gestione	-35.700,00
Saldi di fine es. precedente	-6.430,86
Saldo finale (Euro)	-42.130,86

LDASTUDIOCASA SRL "Amministrazioni Condominiali"

Pag. 1

R.G.318/2022R.Es. - G.E. Dr.ssa P. ROSSI

18

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA



Bilancio consuntivo per l'anno 2022:

A carico del sig. [REDACTED] il saldo finale del precedente esercizio (anno 2021) risulta pari -4870,88€, che sommati al saldo finale dell'esercizio relativo all'anno 2022 pari a -579,83, creano un debito totale di € 5.450,71.

Non risultano eventuali spese straordinarie già deliberate in data anteriore la perizia.

4.12 DIMENSIONI LORDE E SUPERFICI COMMERCIALI UNITA' ABITATIVA E PERTINENZE

Le superfici sono state calcolate a seguito del sopralluogo effettuato con relative approssimazioni e arrotondamenti:

ABITAZIONE +GARAGE			
ABITAZIONE P2	65,24	100%	65,24
ABITAZIONE P3 – ripostigli e wc	44,2	50%	22,1
terrazze	14,28	30%	4,28
garage	16,94	30%	5,08
MQ Totale LOTTO			96,70

4.13 FORMAZIONE DEL LOTTO

La procedura tratta la piena ed intera proprietà in ditta a [REDACTED] nato nella [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] per l'intera quota 1/1 in regime di separazione di beni, trattasi di:

- una unità immobiliare **residenziale** identificata su N.C.E.U. al Fg. 36, mappale 1062 sub. 63 del Comune di Padova (PD);
- una unità immobiliare pertinenziale **uso garage** identificata su N.C.E.U. al Fg. 36, mappale 1062 sub. 65 del Comune di Padova (PD);

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”*,

R.G.318/2022R.Es. – G.E. Dr.ssa P. ROSSI

19

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA



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: medio basso, il piano terzo è interessato da fenomeni di condensa e muffe in prossimità dei velux posti in copertura. L'areazione del piano non è ottimale. Va verificata la posa dei velux e garantita una maggiore areazione dei locali.

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. 96,70.**

4.14 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Non redatto.

5 CONCLUSIONI

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

Al fine di valutare il "più probabile valore di mercato", la scrivente ha fatto riferimento a due banche dati di riferimento: l'Osservatorio dei Valori Immobiliari (OMI), il Borsino Immobiliare (Borsinonet.it) inerente al Comune di Padova, zona Montà.

R.G.318/2022R.Es. – G.E. Dr.ssa P. ROSSI

20

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA



Secondo l'Osservatorio immobiliare (OMI), il valore di mercato di una unità residenziale, situata nella zona centrale del Comune di Padova, risulta essere pari a:

Provincia: PADOVA

Comune: PADOVA

Fascia/zona: Periferica/S. IGNAZIO, MONTA; ALTICHIERO

Codice di zona: 05

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1050	1350	L	5	6,4	L

Secondo la banca dati offerta dal sito Borsinonet.it

Abitazioni e Ville	Valori di Vendita €/mq		
	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia
Abitazioni civili (In buono stato)	1.006	1.203	1.400
Abitazioni civili (In ottimo stato)	1.269	1.487	1.706
Abitazioni di tipo economico (In buono stato)	919	962	1.006
Ville e Villini (In buono stato)	1.006	1.116	1.225

Osservando ed analizzando i dati messi a disposizione si evince una media di valori di vendita che va da un minimo di €/mq 1028,00 ad un massimo di €/mq 1375,00.

R.G.318/2022R.Es. - G.E. Dr.ssa P. ROSSI

21

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA



Considerato lo stato di finitura dell'immobile, il suo stato di manutenzione, localizzazione e qualità, si assume quale il valore di partenza per la stima dell'immobile il valore medio massimo sopra descritto ossia €/mq 1256,00.

Valore LOTTO – (96,70 mq x €/mq 1256,00)	€ 121.455,20
<i>per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto</i>	-15%
<i>per spese tecniche per la regolarizzazione urbanistica e catastale</i>	-€ 3.800,00
<i>Spese di amministrazione condominiale</i>	-€ 5.450,71
<i>per lo stato di possesso</i>	-
<i>per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo</i>	-
<i>Sanzione amministrativa minima</i>	-€ 516,00
VALORE DI STIMA	€ 93.470,21
VALORE DI STIMA ARROTONDATO PER L'INTERO	€ 93.470,00

Tutto ciò considerato, si ritiene che il valore di stima arrotondato del bene come sopra descritto, alla data del 29/02/2024 possa ragionevolmente essere valutato in complessivi Euro **93.470,21** per il LOTTO UNICO, arrotondato per difetto a **Euro 93.470,00** (diconsi Euro novantatremilaquattrocentosettanta/00) pari a circa **€/mq 966,60**.

Il valore sopra esposto è il risultato di una riduzione del valore di mercato valutato e arrotondato rispettivamente in **Euro 93.470,00** per il LOTTO UNICO già detratto degli oneri legati all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (valutati in una percentuale del 15%).

5.2 VALORE DI STIMA DEL LOTTO

Il valore di Stima totale dei beni pignorati è di Euro **93.470,00** (diconsi Euro novantatremilaquattrocentosettanta/00).

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

Con osservanza.

Cadoneghe il 29 Febbraio 2024

Ing. Crivellari Roberta

R.G.318/2022R.Es. - G.E. Dr.ssa P. ROSSI

22

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA



Alla presente Relazione di Stima si allegano i seguenti documenti:

Allegato 1	Documentazione comunale
Allegato 2	Documentazione catastale
Allegato 3	Ispezione ipotecaria
Allegato 4	Atto di Provenienza
Allegato 5	Documenti Amministrazione condominiale

Indice generale

1 INCARICO – GIURAMENTO -QUESITO.....	1
2 ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA EX ART. 567 c.p.c. (punto A.1 del Quesito).....	3
3 COMUNICAZIONE AL DEBITORE E AD EVENTUALI COMPROPRIETARI (punto A.2 del Quesito).....	3
4 IDENTIFICAZIONE DEI BENI CON VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEGLI STESSI (punto A.3.a del Quesito).....	3
4.1 DESCRIZIONE DELLE UNITA' NEGOZIALI (punto A.3 del Quesito).....	5
4.2 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 A.3.b del Quesito).....	9
4.3 STATO DI POSSESSO DEL BENE (punto A.3.c del Quesito).....	11
4.4 REGIME PATRIMONIALE TRA CONIUGI (A.3.d del Quesito).....	13
4.5 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUI BENI PIGNORATI A CARICO DELL'ACQUIRENTE (punto A.3.e del Quesito).....	13
4.6 VINCOLI ED ONERI SUI BENI PIGNORATI SUSCETTIBILI DI CANCELLAZIONE (punto A.3.e del Quesito).....	13
4.7 REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE (punto A.3.f del Quesito).....	14
4.8 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (punto A.3.f del Quesito) Secondo il	
4.9 DIRITTI DI COMPROPRIETA' DEL BENE (punto A.3.g del Quesito).....	16
4.10 OPERE ABUSIVE E PROCEDIMENTO DI SANATORIA (punto A.3.h del Quesito).....	16
Il piano sottotetto risulta partizionato: non è possibile sanare lo stato riscontrato. Si dovrà provvedere al ripristino dello stato autorizzato con la demolizione della tramezzatura. Anche il bagno nel sottotetto va smantellato e riportato a "stenditoio".....	16

R.G.318/2022R.Es. – G.E. Dr.ssa P. ROSSI

23

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA



4.11 SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE, SPESE STRAORDINARIE, SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE (punto A.3.i del Quesito).....	17
4.12 DIMENSIONI LORDE E SUPERFICI COMMERCIALI UNITA' ABITATIVA E PERTINENZE	19
4.13 FORMAZIONE DEL LOTTO.....	19
4.14 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	20
5 CONCLUSIONI.....	20
5.1 VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE (punto A.3.l del Quesito).....	20
5.2 VALORE DI STIMA DEL LOTTO.....	22



R.G.318/2022R.Es. - G.E. Dr.ssa P. ROSSI

24

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

