

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA

Procedura esecutiva promossa da: **CONDOMINIO IBISCO**

Contro: **Sig. [REDACTED]**

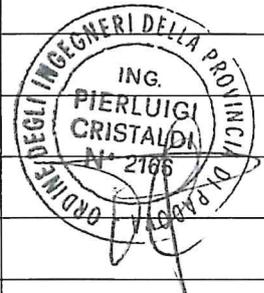
Fascicolo: **nr. 79/2023**

Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Paola Rossi**

Il Giudice dell'esecuzione, dott.ssa Manuela Elburgo, ora sostituita dalla dott.ssa Paola Rossi del Tribunale Penale e Civile di Padova, con provvedimento in data 19.05.2023 ha nominato il sottoscritto dott. ing. Pierluigi Cristaldi, nato a Porto Said (Egitto) il 26.07.1960 e residente a Padova, via Palermo n° 28, libero professionista, perito per la stima dei beni immobili oggetto della procedura esecutiva.

Il sottoscritto perito, come risulta dal verbale di giuramento in data 30.10.2023, ha dichiarato di accettare l'incarico conferitogli e gli è stato formulato il seguente quesito:

- 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



Dott. Ing. PIERLUIGI CRISTALDI
Via Palestro, 64/2 - 35138 PADOVA - Tel. 049/65.62.17 - Fax 049/87.76.690



risultano dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita, con le risultanze catastali e lo stato di fatto, con particolare riferimento al raffronto tra il pignoramento e l'istanza di vendita, affinché si venda solo quanto richiesto nell'istanza entro i limiti del pignoramento;

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

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



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

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

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

h. in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della 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 alleghi

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;

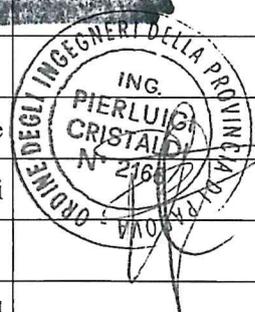
- il Comune o - quanto alla città di Padova - il quartiere in cui è situato l'immobile per il quale deve essere elaborata la perizia estimativa.

Astalegale darà risposta entro 48h inviando un file excel con i dati richiesti.

Il Giudice ha stabilito che l'esperto dovrà depositare in Cancelleria la relazione scritta almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per il giorno 24.10.2023 e quindi entro il 24.09.2023.

Il Custode delegato, Avv. Alice Lin, ha convocato il sottoscritto presso l'immobile il giorno 12.07.2023 per dare inizio alle operazioni peritali.

Il CTU, a causa di problemi di salute personali e della propria famiglia, solo in data 30.10.2023, oltre la data di scadenza della consegna della perizia, ha prestato giuramento e conseguentemente ha formulato, come di prassi, la richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Padova, ove è ubicato il bene oggetto di pignoramento, per la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica dei beni e per l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. Il Settore Urbanistica del Comune ha inviato il richiesto CDU per via telematica in data 28.11.2023. L'ufficio Accesso agli Atti del Comune ha dato appuntamento allo



scrivente in data 21.12.2023 per visionare le pratiche edilizie precedentemente richieste in forma telematica.

Il G.E. ha fissato nuova udienza per il giorno 23.01.2024 con deposito della perizia 30 giorno prima ovvero per il giorno 24.12.2023.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA (VEDASI ALLEGATI N. 3 E 5)

Il perito, esaminati i documenti prodotti in esecuzione, depositati presso Codesto Tribunale, verificata la regolarità del censimento catastale, espone quanto segue.

Gli immobili risultano ad oggi così catastalmente descritti:

Ditta:

[REDACTED] nato il 04.04.1988 in Nigeria, Cod.Fisc.

[REDACTED] proprietario per la quota di 1/1:

relativamente alla seguente proprietà:

Comune di Padova

1. N.C.E.U.: fg. 53 mapp. 52 sub 18, Cat. A/3, CL. 5 vani 3, Via Altichieri da Zevio n.61, Piano T-1, Sup. Cat. 40 mq, totale escluse aree scoperte 40 mq, R.C. €.379,60.

Si precisa che nell'atto di pignoramento non sono ricompresi i due accessori - posti auto esterni - definiti ai mapp.:

2. N.C.T.: Fg. 53 mapp. 295 consistenza 11 centiare

3. N.C.T.: Fg. 53 mapp. 297 consistenza 11 centiare

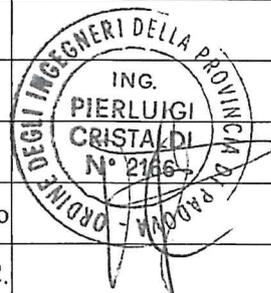
Dati derivanti da:

Immobile 1:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.;

- Variazione del 18/02/2015 Pratica n. PD0044270 in atti dal 18/02/2015

BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 37127.1/2015);



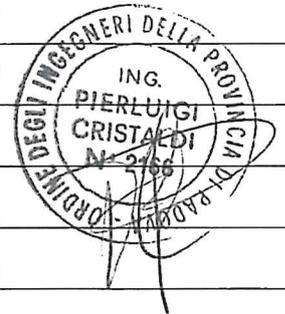
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/10/2014 Pratica n. PD0247902 in atti dal 13/10/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 190553.1/2014) Variazione del 19.02.2014 Pratica n. PD030283 in atti dal 19.02.2014 Bonifica Identificativo Catastale (n. 26553.1/2014);
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 13/11/1997 in atti dal 14/11/1999 COMPRAVENDITA (n. 902.1/1999);
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/01/1987 in atti dal 17/10/1989 (n. 3781/1987)
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile 2:

- VARIAZIONE D'UFFICIO del 18/10/2010 Pratica n. PD0298603 in atti dal 18/10/2010 ALLINEAMENTO CARTOGRAFICO CENSUARIO BONIFICA INCOERENZE A/16 (n. 25619.1/2010);
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/09/1982 in atti dal 28/01/1985 (n. 37);
- Variazione del 02/01/1970 in atti dal 10/03/1970 (n. 100170);
- Impianto meccanografico del 01/01/1969;

Immobile 3

- VARIAZIONE D'UFFICIO del 18/10/2010 Pratica n. PD0298621 in atti dal 18/10/2010 ALLINEAMENTO CARTOGRAFICO CENSUARIO BONIFICA INCOERENZE A/16 (n. 25622.1/2010);
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/09/1982 in atti dal 28/01/1985 (n. 37);



- Variazione del 02/01/1970 in atti dal 10/03/1970 (n. 100170);

- Impianto meccanografico del 01/01/1969.

I suddetti immobili pervennero al Signor **[redacted]** Cod.Fisc. **[redacted]**

[redacted] per la quota di 1/1 di piena proprietà per atto di compravendita del

[redacted] N. **[redacted]** Notaio Roberto Doria di Padova (PD) trascritta

in data 01.08.2014 ai nn. 23643/17042 da potere di **[redacted]** nata a Padova

(PD) il 16.08.1946, Cod. Fisc. **[redacted]**. Quest'ultima a sua volta

entrò in possesso dei beni mediante atto di compravendita del **[redacted]** avanti

notaio Giorgio Gottardo di Padova **[redacted]** e trascritto a Padova in data

13.02.2002 ai nn. **[redacted]** da poteri di **[redacted]** di Padova Cod. Fisc.

02033000288.

STATO DELLE TRASCRIZIONI E DELLE ISCRIZIONI (VEDASI ALLEGATO N. 4 E 5)

CONSERVATORIA DEI RR.II. DI PADOVA

Trascrizioni:

nn. 8810 R.G. 6239 R.P. del 13.03.2023

a favore

[redacted] con sede in Padova (PD) Cod. Fisc. **[redacted]** per il diritto

di proprietà per la quota di 1/1,

contro

[redacted] nato il 04.04.1988 in Nigeria, Cod.Fisc. **[redacted]**

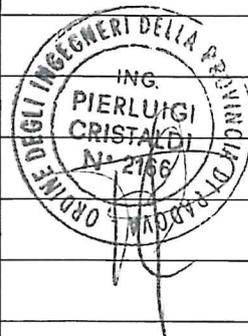
[redacted] proprietario per la quota di 1/1;

Titolo:

Atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobiliare effettuato da

Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Padova, Cod. Fisc. 80015080288, in data

[redacted] trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di



Padova in data 13.03.2023 ai nn. 8810 R.G. e 6239 R.P., con il quale vengono colpiti i seguenti beni:

Comune di Padova (PD)

UNITA' NEGOZIALE 1

N.C.E.U. fg. 53 map. 52, Sub. 18 Cat. A3 Consistenza 3 vani, Via Altichieri da Zevio 61 P.T-1.

nn. 23643 R.G. 17042 R.P. del 01.08.2014

a favore

[REDACTED] nato il 04.04.1988 in Nigeria, Cod.Fisc. **[REDACTED]**

[REDACTED] proprietario per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale 1 e

proprietario per la quota di 1/2 relativamente all'unità negoziale 2, in regime di

separazione dei beni;

contro

[REDACTED] nata a Padova (PD) il 16.08.1946, Cod. Fisc. **[REDACTED]**

[REDACTED] proprietaria per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale 1 e

proprietaria per la quota di 1/2 relativamente all'unità negoziale 2, in regime di

separazione dei beni.

Titolo:

Atto tra vivi, compravendita immobiliare avanti notaio **[REDACTED]** di Padova

(PD) Cod. Fisc. **[REDACTED]** in data 30.07.2014 Rep. 421837/46106,

Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova in data

[REDACTED] di nn. **[REDACTED]** con il quale vengono interessati i seguenti immobili:

Comune di Padova

UNITA' NEGOZIALE 1

N.C.E.U.: Sez. A, fg. 21 (ora 53) map. 60 (ora 52), Sub. 18 Cat. A3 Consistenza 3



	vani.	
	UNITA' NEGOZIALE 2	
	Immobile 1	
	N.C.T.: Fg. 53 mapp. 295 consistenza 11 centiare	
	Immobile 2	
	N.C.T.: Fg. 53 mapp. 297 consistenza 11 centiare	
	nn. 9972 R.G. 6313 R.P. del 06.03.2004	
	a favore	
	Mateazzi Giovanni nato il 09/06/1945 a Treviso (TV) Cod. Fisc. [REDACTED]	
	[REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 relativamente all'unità	
	negoziale 1 e diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale 2;	
	[REDACTED] nata a Padova (PD) il 16.08.1946, Cod. Fisc. [REDACTED]	
	[REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 relativamente all'unità	
	negoziale 1 e diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale 2	
	contro	
	[REDACTED] nata a Padova (PD) il 16.08.1946, Cod. Fisc. [REDACTED]	
	[REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'unità	
	negoziale 1 e diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale 2	
	Titolo: [REDACTED]	
	[REDACTED] costituzione di fondo patrimoniale avanti notaio Francesco Candido	
	Baravelli di Treviso (TV) Cod. Fisc. [REDACTED] in data 01.03.2004	
	Rep. 54259, Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova	
	in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED] con il quale vengono interessati i seguenti	
	immobili:	
	Comune di Padova	



	UNITA' NEGOZIALE 1	
	Imm. 1:	
	N.C.E.U.: Sez. B fg. 10 map. 425, Sub. 13 Cat. A3 Consistenza 3 vani, via Andrea	
	Maria Ampere P.3;	
	Imm.2:	
	N.C.E.U.: Sez. B fg. 10 map. 425, Sub. 20 Cat. C6 Consistenza 10 mq, via Andrea	
	Maria Ampere P.T;	
	Imm.3:	
	N.C.E.U.: Sez. A fg. 21 map. 60, Sub. 18 Cat. A3 Consistenza 3 vani, via A. da	
	Zevio 61 P.T-1;	
	Imm.4:	
	N.C.E.U.: Sez. A fg. 21 map. 60, Sub. 20 Cat. A3 Consistenza 3 vani, via A. da	
	Zevio 61 P.T-1;	
	Imm.5:	
	N.C.T.: Fg. 53 mapp. 295 E.U. consistenza 11 centiare	
	Imm.6:	
	N.C.T.: Fg. 53 mapp. 297 E.U. consistenza 11 centiare	
	Imm.7:	
	N.C.E.U.: Sez. G fg. 3 map. 1225, Sub. 2 Cat. A2 Consistenza 2,5 vani, via	
	Valvassori Gio Batta 4 P.T;	
	UNITA' NEGOZIALE 1	
	N.C.T.: Fg. 39 mapp. 240 Ente Comune consistenza 1572 mq	
	Iscrizioni:	
	Non sono presenti iscrizioni	
	SITUAZIONE URBANISTICA (VEDASI ALLEGATO N. 9)	



L'area così descritta in Catasto Terreni, **Foglio 53, Mappale 52** risulta:

1) sulla base degli elaborati del Piano degli interventi (P.I.) vigente, risulta:

•ZONA TERRITORIALE OMOGENEA B3 RESIDENZIALE DI
COMPLETAMENTO A MEDIA DENSITÀ.

Gli interventi urbanistico-edilizi nella detta area sono disciplinati in via principale dall'articolo 18 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., risulta interessata da:

- CENTRI ABITATI;
- COMPATIBILITÀ GEOLOGICA - AREE IDONEE;
- COMPATIBILITÀ GEOLOGICA - AREE IDONEE A CONDIZIONE - AREE
ESONDABILI O A RISCHIO DI ESONDAZIONE;
- AREE ESONDABILI O A RISTAGNO IDRICO;
- AREE DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA: CITTÀ CONSOLIDATA.

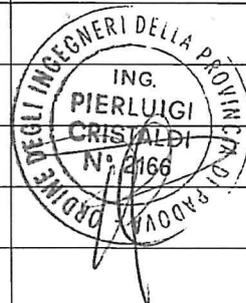
L'area è disciplinata in via principale dagli articoli 11.2.1, 5.6.8.1, 7.1, 7.2, 8.1 delle N.T.A. del P.A.T.

L'area risulta compresa negli ambiti di urbanizzazione consolidata, disciplinati dall'art. 11.5 delle N.T.A. del P.A.T. e approvati con D.C.C. 53/2020.

3) sulla base del Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (P.G.R.A.)

approvato con D.P.C.M. n.23A00684 del 01 dicembre 2022 risulta classificata
come:

- AREA DI PERICOLOSITÀ IDRAULICA MODERATA (P1);
- AREA DI RISCHIO IDRAULICO MEDIO (R2).



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

DESCRIZIONE DEI LUOGHI

L'unità oggetto della presente stima è ubicata nel quartiere Arcella, a nord del Comune di Padova, lungo via Altichieri da Zevio, strada che taglia a sud la porzione est del quartiere Arcella intersecandosi con via Jacopo d'Avanzo, arteria di ampio scorrimento a nord della stazione di Padova.

È inserito all'interno di una zona prevalentemente abitativa a carattere estensivo, caratterizzata dalla presenza di edifici monofamiliari o a condominio di massimo 3 piani fuori terra.

Il fabbricato ove insiste l'immobile dista 1,3 km dalla stazione dei treni e circa 3.0 km dalla sede Comunale. Nel raggio di 500 m sono ubicati negozi di vicinato, servizi bancari, gli uffici postali, farmacie e scuole di ogni ordine e grado.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE (VEDASI ALLEGATI N. 1-2 E 11)

Oggetto della presente stima riguarda la seguente unità immobiliare:

N.C.T.: foglio 53, mappale 52,

Confini (rif. Estratto di mappa N.C.T. fg.151 mapp. 385)

Immobile 1:

Nord mappali 51 e 97;

Est mappali 348, 449, 446 e 97;

Sud mappali 348 e via A. da Zevio;

Ovest mappali 51 e 45.

Immobile 2:

Nord mappale 52;

Est mappale 296;



	Sud mappale 52;	
	Ovest mappale 294.	
	<u>Immobile 3:</u>	
	Nord mappale 52;	
	Est mappale 298;	
	Sud mappale 52;	
	Ovest mappale 296.	
	Oggetto della presente stima è un'unità immobiliare in duplex posta al piano terra e primo di un condominio di tipo popolare a n°4 piani fuori terra. L'immobile ha caratteristiche architettoniche tipiche degli edifici anni '70 del vecchio secolo.	
	Presenta una pianta al L con il lato più stretto rivolto verso sud.	
	L'unità abitativa presenta le dimensioni e la distribuzione di un "mini" su due livelli ed è così distribuita: accesso dal lungo corridoio di entrata del vano scale; ingresso-soggiorno e prospiciente zona cucina divisa dal soggiorno mediante un divisorio con porta, in entrambi i locali l'altezza interna è di 2,20 m. All'interno del soggiorno vi è una scala in acciaio e pedate rivestite in moquette che adducono al piano primo con altezza interna di 2,80 m. Dal ballatoio della scala si accede a destra all'unica camera da letto, finestrata, rivolta ad est e ad ovest al locale antibagno-bagno cieco.	
	L'unità immobiliare è priva di poggiali.	
	Il fabbricato presenta una struttura in c.a. e solai in latero-cemento. Il tetto è sia piano che a falde in coppi, con grondaie e pluviali in rame. Le murature perimetrali presentano intonaco a graffiato. I bancali delle finestre e porte finestre sono in pietra mentre i contorni sono in intonaco e tinta. I serramenti esterni, in alluminio, sono privi di vetrocamera e muniti di tapparelle di Pvc. Il pavimento dei	



marciapiedi esterni è in quadrotti di ghiaino lavato. La recinzione è con muretta in c.a. e sovrastante ringhiera in acciaio parimenti al cancello carraio e pedonale. L'androne di ingresso ed il vano scala mostrano pavimenti misti in marmo, granito e piastrelle in gres; le scale comuni hanno balaustra in ferro e corrimano in legno. I serramenti interni sono in noce. Il portone di ingresso non è blindato. I pavimenti sono ovunque in piastrelle e moquette. I rivestimenti sono in intonaco a civile e tinta, ceramica in bagno. L'unico bagno, cieco, è così composto: lavandino nell'antibagno, wc, bidè e doccia nel piccolo bagno. L'impianto elettrico appare non a norma L46/90, è presente un citofono. L'impianto di riscaldamento è condominiale ed a gas metano di rete ma non funzionante. ~~Gli elementi radianti~~ sono in ghisa.

Fanno parte della proprietà due porzioni di terreno di 11 mq ciascuno all'interno del lotto del condominio con destinazione accessoria – posto auto.

REGOLARITA' EDILIZIA (VEDASI ALLEGATI N. 6÷8)

Relativamente al fabbricato di cui ai mapp. 52 sub 18 sono stati trovati presso gli uffici tecnici del Comune di Padova i seguenti documenti:

- licenza edilizia n.697 Prot. 34395 in data 19.06.1976, a nome di Residence Ibisco di Varotto Lino, per nuova costruzione ad uso civile abitazione, rilasciata in data 14.12.1973;
- Variante alla licenza edilizia 697/34395 in data 01.03.1976 rilasciata in data 24 aprile 1976;
- autorizzazione per abitabilità in data 20.05.1976 Prot. 52445 a nome Residence Ibisco;
- Domanda n. 596 per nuova recinzione con accesso carraio e pedonale a nome dell'Amministratore del Condominio Ibisco, Foralosso geom. Sergio,



Autorizzazione in data 08/07/1994 rilasciata in data 26.10.1994.

ABUSI RILEVATI E COSTO PER LORO SISTEMAZIONE

Nell'immobile non sono stati rilevati abusi.

POSSESSO DEI BENI

I beni oggetto di esecuzione immobiliare sono di proprietà dell'esecutato per la quota di 1/1.

OCCUPAZIONE DEI BENI

Il bene in oggetto è attualmente abitato dell'esecutato.

RAPPORTI DI LOCAZIONE

Non vi sono rapporti di locazione in atto.

SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE (VEDASI ALLEGATO N. 10)

Il CTU, a seguito di presentazione di apposita richiesta scritta all'amministratore del Condominio Ibisco di Via A. da Zevio 64, Sig. Mattia Bortolotto, di Padova, entro cui grava l'unità in esecuzione, ha riscontrato la situazione di seguito descritta:

1. *l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione ammonta mediamente a circa €. 1.200,00 (ultimo esercizio €. 1.173,21);*
2. *le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto; non sono state deliberate spese straordinarie;*
3. *le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, con distinzione dell'importo dovuto per le singole annualità;*
 - per l'esercizio 2021/2022 a consuntivo €. 2.090,40
 - per l'esercizio 2022/2023 a preventivo €. 1.173,21;
4. *l'esistenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.*

L'amministratore non è a conoscenza di eventuali procedimenti giudiziari riguardo



al bene pignorato.

FORMALITA' VINCOLI ED ONERI

Non sono stati accertati formalità, vincoli od oneri.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Il CTU non ha reperito alcun Attestato di prestazione energetica APE.

CRITERI DI STIMA

Il criterio di valutazione adottato per la stima è quello del "valore di mercato" ottenuto comparando i prezzi noti del libero mercato, attinti su riviste specializzate, agenzie immobiliari, mediatori, con il bene oggetto di stima.

Tenendo conto dell'ubicazione e dei fattori normali di differenziazione, quali:

Per gli immobili ad uso abitativo:

- l'età dell'immobile;
- il livello tecnologico della costruzione (grado di finitura, modalità di esecuzione delle opere, materiali impiegati, presenza e messa a norma degli impianti);
- le prestazioni energetiche presunte;
- lo stato di manutenzione;
- l'ubicazione ed il particolare contesto entro cui gravita l'immobile;
- la condizione di miniappartamento che gode di un suo particolare mercato;

il valore di mercato V_m , relativo all'unità immobiliare in oggetto, è quantificabile nella misura di:

€/mq 850,00. per l'unità abitativa in condominio, valore comprensivo delle parti comuni.

Tale valore è stato poi ridotto del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, riducendolo quindi ad €722,50/mq.



La porzione al piano terra avente H= 2,20 m è valutata al 70%.

I terreni accessori - posti auto - vengono valutati ad €. 5.000,00 /cad ovvero a circa €.450/mq.

CONSISTENZE IMMOBILE (VEDASI ALLEGATI N. 2 E 6)

Superfici commerciali come da pianta catastale, di progetto e di rilievo:

(mq. lordi compresi muri perimetrali e metà muri di confine e con arrotondamento delle superfici in eccesso o difetto).

Immobile 1

N.C.E.U. Comune di Padova

fg. 53 mapp. 52 sub 18

Piano T°	mq 20,21	mq 20,21
----------	----------	----------

Piano 1°	mq 22,23	<u>mq 22,23</u>
----------	----------	-----------------

Totale		mq 42,44
--------	--	----------

N.C.T.: Fg. 53 mapp. 295	mq 11	mq 11,00
--------------------------	-------	----------

N.C.T.: Fg. 53 mapp. 297	mq 11	mq 11,00
--------------------------	-------	----------



LOTTI FUNZIONALI E SUPERFICI DI STIMA CON L'APPLICAZIONE DEI

COEFFICIENTI CORRETTIVI

Lotto Unico Comune di Padova

N.C.E.U.: fg. 53 mapp. 52 sub 18

Piano T°	mq 20,21 x 0,7	mq 14,15
----------	----------------	----------

Piano 1°	mq 22,23 x 1	<u>mq 22,23</u>
----------	--------------	-----------------

Totale abitazione		mq 36,38
-------------------	--	----------

N.C.T.: Fg. 53 mapp. 295	mq 11	mq 11,00
--------------------------	-------	----------

N.C.T.: Fg. 53 mapp. 297	mq 11	<u>mq 11,00</u>
--------------------------	-------	-----------------

Totale posti auto		mq 22,00
-------------------	--	----------



STIMA

Lotto Unico Comune di Padova

N.C.E.U.: fg. 53 mapp. 52 sub. 181

Totale lotto 1 abitazioni mq 36,38 x € 722,50/mq € 26.284,55

Totale lotto 1 posti auto mq 22,00 x 450,00/mq € 9.900,00

Totale € 36.184,55

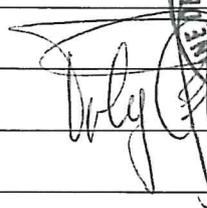
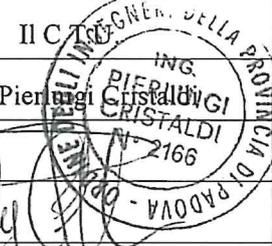
Quota di possesso abitazione 1/1 € 36.184,55

Totale valore lotto Unico € 36.184,55

Totale valore lotto Unico arrotondato € 36.000,00

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto in questa sua relazione di stima a completa evasione del ricevuto incarico e si firma.

Padova, 22.12.2023

Il C.T.S.
Ing. Pierluigi Cristaldi



Allegati:

- 1 Estratto di mappa N.C.T. relativo agli immobili;
- 2 Planimetrie N.C.E.U. relative agli immobili;
- 3 Visure catastali storiche ventennali;
- 4 Visure Ipotecarie storiche ventennali;
- 5 Relazione Notarile Studio Notaio Dott.ssa Giulia Chiarizio di Padova;
- 6 Copia della licenza edilizia n.697 del 1973;



7 Copia della agibilità n. 465/75 Prot. 52445;

8 Copia dell'autorizzazione n. 596 del 1994;

9 Certificato di destinazione urbanistica;

10 Mail dell'Amministratore condominiale, Sig. Mattia Bortolotto;

11 Allegato fotografico (nr.27 foto).

