

TRIBUNALE DI PADOVA

Esecuzione Immobiliare - R.G. n. 153/2023 R.Es.

G.E. Dott.ssa G. G. Amenduni

Causa promossa da

contro

ELABORATO PERITALE

CTU ing. Crivellari Roberta

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 - 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu



1 INCARICO – GIURAMENTO -QUESITO

Il sottoscritto ing. Roberta CRIVELLARI, nato a Dolo il 24.08.1973, domiciliato a Cadoneghe (PD) c.a.p. 35010, P.le Castagnara n. 35, C.F. CRV RRT 73M64 D325 Y , iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Padova al n. 4192 e all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova al n. 2824, nominato C.T.U. nella Esecuzione Immobiliare in oggetto dall'ill.mo G.E. dr. G. G. Amenduni, inviato il Giuramento alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari in data 24/11/2023, 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.153/2023R.Es. – G.E. Dr. G.G. AMENDUNI

1

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 – 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu



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.; 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/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/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 giudiziali, i dati della trascrizione presso l'Agenzia del Territorio*

R.G.153/2023R.Es. – G.E. Dr. G.G. AMENDUNI

2

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 – 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu



REGOLARITÀ EDILIZIA: destinazione urbanistica del terreno e situazione del fabbricato ai sensi della legislazione del condono edilizio (legge 47/85 e successive modificazioni), sanabilità o meno dell'immobile, costo degli oneri e comunque ogni prescrizione risultante dall'art. 173 quater disp. att. c.p.c., APE (se esistente)

PREZZO BASE: indicare il valore stimato tenendo conto delle indicazioni di cui al verbale di conferimento incarico.

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

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

Su disposizione del Giudice dell'esecuzione viene assegnato fondo spese di *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 al sopralluogo il giorno 22 Gennaio 2024 ore 10.30 presso gli immobili siti in via Monte Pasubio al civico 25 nel Comune di Vigonza (PD), località Codoiverno.

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 per la quota di ½ ciascuno a**

trattasi di:

- una unità immobiliare **residenziale** identificata su N.C.E.U. al Fg. 2, mappale 330 sub. 17 del Comune di Vigonza (PD);

R.G.153/2023R.Es. – G.E. Dr. G.G. AMENDUNI

3

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 – 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu



- una unità immobiliare pertinenziale **uso garage** identificata su N.C.E.U. al Fg. 2, mappale 330 sub. 34 del Comune di Vigonza(PD);



Individuazione del bene su Google Maps.

L'unità residenziale appartiene ad una realtà condominiale denominata “Condominio Cervino”. Il complesso edilizio è costituito da 20 unità, al piano terra sono situate le unità commerciali mentre nell'interrato sono situati I garage. L'immobile è sito in via Monte Pasubio n. 25 nel Comune di Vigonza. Il bene è situato nella frazione di Codiverno.

L'appartamento consiste in una unità al piano primo della palazzina situato sul lato sud -est del fabbricato condominiale, mentre il garage è situato al piano interrato con accesso dall'esterno tramite scale comuni. Al Condominio si accede da via pubblica identificata con viaMonte Pasubio.

Il complesso condominiale presenta 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 330 foglio 2 sub. 17 del Catasto urbano del Comune di Vigonza. Esso confina al piano primo:

- a NORD-OVEST con vano scala condominiale e altra unità residenziale, stesso comune, stesso foglio;

R.G.153/2023R.Es. – G.E. Dr. G.G. AMENDUNI

4

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 – 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu



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

Il bene pertinenziale con destinazione a garage insiste sulla particella 330, foglio 2 sub 34 del Catasto urbano del Comune di Vigonza. Esso confina :

- a SUD con muri perimetrali su area di manovra comune condominiale, stesso comune, stesso foglio.
- su TUTTI GLI ALTRI LATI con altri beni pertinenziali, altri subb. stesso comune, stesso foglio;

Il complesso condominiale insiste sulla particella 330, foglio 2 del Catasto terreni del Comune di Vigonza. Esso confina :

- ad SUD e ad EST con altri mappali edificati subb. 336 -332, stesso comune, stesso foglio;
- a NORD, NORD-OVEST con via pubblica, 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 primo di un fabbricato plurifamiliare, mentre il garage è situato al piano interrato cui si accede tramite scala esterna. L'accesso al bene avviene tramite accesso condominiale comune individuato al civico 25 cui afferiscono 8 unità residenziali.

L'unità residenziale, situata sul lato sud-est della fabbricato condominiale, è costituita da un **ingresso** di **MQ. 5,95**, un **soggiorno/pranzo** di **MQ. 19,73**, **due stanze** rispettivamente di **MQ. 9,22** e **MQ. 15,19**, un **bagno** di **MQ. 4,44**, un **disimpegno nella zona notte** di circa **MQ. 1,74**, infine **due poggiali** rispettivamente di **MQ. 4,83** e di **MQ. 4,98**. Il **garage** è di circa **MQ. 15,53**.

R.G.153/2023R.Es. – G.E. Dr. G.G. AMENDUNI

5

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 – 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu





Prospetto nord su via M. Pasubio.



Prospetto sud da via M. Cengio

La pavimentazione della zona giorno risulta realizzata in piastrelle quadrate di colore bianco posate a correre, per il soggiorno risulta applicato un prefinito tipo legno sopra il pavimento originario. Per la zona notte la pavimentazione è in parquet posato a mosaico di colore marrone chiaro. Il bagno presenta piastrelle a terra bianco e verde posati in diagonale tipo scacchiera; il rivestimento a parete è realizzato con ceramiche delle medesime tonalità. Anche la zona lavoro della cucina presenta un rivestimento ceramico a parete.

Le terrazze sono finite con piastrelle di colore marrone chiaro adatte ad un uso esterno. Il garage presenta un pavimento in cemento liscio ed un basculante in metallo.

Le porte interne sono in legno tamburato di colore marrone. Il riscaldamento è autonomo, di tipo tradizionale e fornisce il servizio di riscaldamento e di acqua calda sanitaria. L'unità è dotata di climatizzazione estiva.

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.

L'unità immobiliare, ad una prima analisi visiva, si presenta generalmente in uno stato di buona manutenzione. I serramenti evidenziano i segni del tempo, andrebbero meglio mantenuti

Segue documentazione fotografica.

R.G.153/2023R.Es. – G.E. Dr. G.G. AMENDUNI

6

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

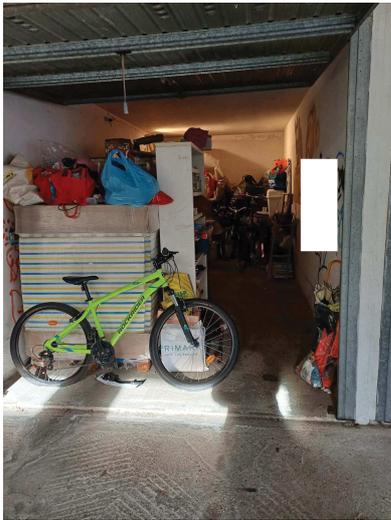
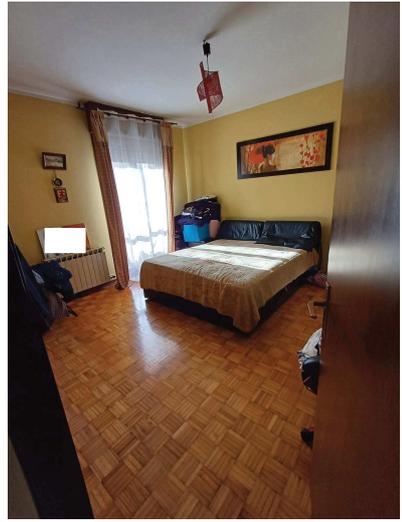
STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 – 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu





R.G.153/2023R.Es. – G.E. Dr. G.G. AMENDUNI

7

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 – 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu



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
- 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 Presentazione n. T1 215429 del 14/07/2023 Reg. Gen. n. 25740, Reg. Part. n. 18302

1) Comune di Vigonza (PD) – Catasto Fabbricati al **Fg. 2, mappale 330, subalterno 17** Sezione Urbana -

quota di 1/2 di proprietà

quota di 1/2 di proprietà

Abitazione di tipo civile, categoria A/2, cl. 1, consistenza 3,5 vani, Superficie catastale 65 mq (*), Rendita Euro 271,14 - piano 1, Totale escluse aree scoperte 62 mq (*) *Escluse le superfici di balconi, terrazze e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti.*

AGGIORNAMENTI CATASTALI

- *dati identificativi:* VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 06/07/2015 in atti dal 06/07/2015 CANCELLAZIONE SEZIONE (n. 43/2015)
- *indirizzo:* VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/11/2016 Pratica n. PD0178991 in atti dal 17/11/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 72410.1/2016)

R.G.153/2023R.Es. – G.E. Dr. G.G. AMENDUNI

8

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 – 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu



- *dati di classamento*: VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 06/07/2015 in atti dal 06/07/2015 CANCELLAZIONE SEZIONE (n. 43/2015)
- *dati superficie*: Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 18/12/1989, prot. n. 12330

2) Comune di Vigonza (PD) – Catasto Fabbricati al Fg. 2, mappale 330, subalterno 34 Sezione Urbana -

quota di 1/2 di proprietà

quota di 1/2 di proprietà

Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse categoria C/6, cl. 1, consistenza 16 mq, Rendita Euro 24,79 - piano S1

AGGIORNAMENTI CATASTALI

- *dati identificativi*: VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 06/07/2015 in atti dal 06/07/2015 CANCELLAZIONE SEZIONE (n. 43/2015)
- *indirizzo*: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/11/2016 Pratica n. PD0178992 in atti dal 17/11/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 72411.1/2016)
- *dati di classamento*: VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 06/07/2015 in atti dal 06/07/2015 CANCELLAZIONE SEZIONE (n. 43/2015)
- *dati di superficie*: Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 18/12/1989, prot. n. 12330

> Intestazione attuale degli immobili dal n. 1 al n. 2 - totale righe intestati: 2

> Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 29/05/2006 Pubblico ufficiale SASSO DEL VERME FABRIZIO Sede CADONEGHE (PD) Repertorio n. 22739 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 17105.1/2006 Reparto PI di PADOVA in atti dal 12/06/2006

Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale
VIGONZA (L900) (PD)
Sez. Urb. A Foglio 2 Particella 330 Subalterno 17

> Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)

Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale
VIGONZA (L900) (PD)
Sez. Urb. A Foglio 2 Particella 330 Subalterno 17

R.G.153/2023R.Es. – G.E. Dr. G.G. AMENDUNI

9

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 – 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu



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

Limmobile risulta occupato dalla famiglia

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

I beni risultano di proprietà di

per i diritti pari ad $\frac{1}{2}$ di piena proprietà, e di

per i diritti pari ad $\frac{1}{2}$ di piena

proprietà per ATTO PUBBLICO DI COMPRAVENDITA del Notaio Sasso del Verme Fabrizio del 29/05/2006 Rep. n. 22739/298. Non si riscontra agli atti il regime patrimoniale tra i coniugi.

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 a favore del 08/06/2006 – Reg. Particolare 17105 Reg. Gen. n. 31044** Pubblico Ufficiale Sasso del Verme Fabrizio Rep. 22739/2981 del 29/05/2006 ATTO tra VIVI – COMPRAVENDITA;
- 2. iscrizione contro del 08/06/2006, – Reg. Particolare 8016 Reg. Gen. n. 31045** Pubblico Ufficiale Sasso del Verme Fabrizio Rep. 22740/2982 del 29/05/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
- 3. trascrizione contro del 10/07/2023 – Reg. Particolare 18302 Reg. Gen. n. 25740** Pubblico Ufficiale UFF. GIUD. UNEP.PRESSO IL TRIBUNALE DI PADOVA Rep. 2211 del 18/05/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

R.G.153/2023R.Es. – G.E. Dr. G.G. AMENDUNI

10

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 – 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu



In data 26/02/2024 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.

Come risulta da documentazione agli Atti i beni risultano di proprietà di _____ per i diritti pari ad ½ di piena proprietà, e di _____

per i diritti pari ad ½ di piena proprietà per ATTO PUBBLICO DI COMPRAVENDITA del Notaio Sasso del Verme Fabrizio del 29/05/2006 Rep. n. 22739/2981 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità immobiliare di Padova in data 8/06/2006 al numero di registro generale 31044 e numero di registro particolare n.17105.

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 **conforme** in relazione allo stato autorizzato proveniente dalle pratiche edilizie agli atti depositate presso l'ufficio tecnico del Comune di Vigonza:

- **Concessione edilizia n. 240/1988 Prot. n. 162/1988**, intestato a _____ per la “Nuova costruzione di un fabbricato ad uso abitazioni e negozi”, data di rilascio 19/12/1988, con successiva **variante rilasciata il 27/12/1989**;
- **Autorizzazione per abitabilità del 12/01/1990**.

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

Secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Vigonza a seguito della richiesta acquisita agli atti del Comune con Prot. Gen. n. 3307 del 25/01/2024 , definisce che le aree censite in catasto: Sez. U, Foglio n. 2 mappale n. 330:

R.G.153/2023R.Es. – G.E. Dr. G.G. AMENDUNI

11

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 – 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu



Da P.A.T. vigente:

Tav. B1 Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale

- mapp. 330: "Vincolo paesaggistico - D. Lgs 42/2004 Corsi d'acqua", normato dall'art. 5.2.1 delle N.T. del P.A.T.-

Tav. B2 Carta delle invarianti

- mapp. 330: interessato da "Paleovalle", normata dall'art. 6.1 delle N.T. del P.A.T.-

Tav. B3 Carta delle fragilità

- mapp. 330: "Aree idonee a condizione", "Aree a deflusso difficoltoso", "Aree a media pericolosità esondazione", normate dall'art. 7.1 e dall'art. 8 delle N.T. del P.A.T.-

Tav. B4 Carta della trasformabilità

- mapp. 330: "Aree di urbanizzazione consolidata", normate dall'art. 11.2.1 delle N.T. del P.A.T., "Ambiti di urbanizzazione consolidata", normate dall'art. 11.3 delle N.T. del P.A.T.-

Da P.I. Variante 22 adottata - Vincoli tutele usi e procedure – scala 1:2000 - (in regime di salvaguardia)

- mapp. 330: "Zone di interesse archeologico – D.Lgs 42/2004 – Graticolato Romano", normate dall'art. 48 delle N.T.O. del P.I.-
- mapp. 330: "Zona residenziale estensiva C/011A – ATO 1", normata dall'art. 25 delle N.T.O. del P.I.-

Da P.I. Variante 22 adottata – Siti sensibili – scala 1:5000 - (in regime di salvaguardia)

- mapp. 330: "Aree funzionalmente collegate ai siti sensibili", normate dall'art. 42 delle N.T.O. del P.I.-

Da P.I. Variante 22 adottata – Vigonza 2050 – scala 1:5000 - (in regime di salvaguardia)

- mapp. 330: "Tessuto Residenziale da preservare – TR1", normato dall'art. 21 delle N.T.O. del P.I.-

Da Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA), in regime di salvaguardia

- mapp. 330: "ricadente in nessuna classe di pericolosità idraulica", normata dalle N.T.A. del P.G.R.A.-
- mapp. 330: "ricadente in nessuna classe di rischio idraulico", normata dalle N.T.A. del P.G.R.A.-

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

Come risulta da documentazione agli Atti i beni risultano di proprietà di

per i diritti pari ad

½ di piena proprietà, e di

per i diritti pari ad ½ di piena proprietà per ATTO PUBBLICO DI COMPRAVENDITA del Notaio Sasso del Verme Fabrizio del 29/05/2006 Rep. n. 22739/2981.

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: gli elaborati agli atti comunali non indicano misure di finestre e camere, la distribuzione degli

R.G.153/2023R.Es. – G.E. Dr. G.G. AMENDUNI

12

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 – 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu



COOSUNTIVO DI SPESA DAL 01/05/21 AL 30/4/2022

CONDOMINIO "CERVINO"
 VIA Monte Pasubio, 17-27
 35010 Codiverno di Vigonza

CONSUNTIVO DI SPESA GESTIONE ECONOMICA DAL 01/05/2021 AL 30/04/2022

=====

DESCRIZIONE DI SPESA

=====

TABELLA "A" (Spese di proprietà)

Spesa per accesso agli atti Comune di Vigonza	Euro	28,00
Pagamento F.24	Euro	60,00
Compenso Amministrativo	Euro	1600,00
I.V.A al 22%	Euro	352,00
Cassa professionale 6% ex legge 335/95	Euro	96,00
Modello 770 A-C anno 2020	Euro	288,40
Assicurazione globale fabbricati	Euro	2286,00
Fotocopie, fax, cancelleria e telefonate +spese postali	Euro	110,00
Spese tenuta conto corrente	Euro	319,78
:spese per esecuzione immobiliare	Euro	669,38
Agenzia delle Entrate:registrazione atto	Euro	288,75
Ispezione ipotecaria su	Euro	77,00
:spese per esecuzione immobiliare	Euro	669,38
Agenzia delle Entrate:registrazione atto	Euro	288,75
Ispezione ipotecaria su	Euro	77,00

TOTALE TABELLA "A" Euro 7210,44

TABELLA "A1"

ETRA:acqua	Scad 31/08/21	Euro	31,88
ETRA:acqua	Scad 31/01/22	Euro	39,00
	Scad 19/04/22	Euro	31,19
	TOTALE ACQUA	Euro	102,07
ETRA	SERVIZIO RIFIUTI		
ETRA	Scad 29/12/21	Euro	176,80
	TOTALE RIFIUTI	Euro	176,80

R.G.153/2023R.Es. - G.E. Dr. G.G. AMENDUNI

14

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 - 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu



E-ON	Servizi comuni		
E-ON	Ricalcolo precedenti fatturazioni	Euro	86,39
E-ON	Aprile-Maggio 21+ricalcolo mesi prec	Euro	186,06
E-ON	Agosto-Settembre 21	Euro	195,09
E-ON	Ottobre-Novembre 21	Euro	257,10
E-ON	Dicembre 21-Gennaio 22	Euro	221,33
E-ON	Febbraio-Marzo 22	Euro	261,21
TOTALE E-ON SERVIZI COMUNI		Euro	1207,18

MANUTENZIONI COMUNI

F.A Impianti elettrici:fatt n°571/21 ass cancello carraio	Euro	132,00
Potatura siepe ed arbusti	Euro	2000,00
SEA:controllo estintori fatt n° 885 del 31/09/21	Euro	80,52
Piccole spese	Euro	238,15
Ratti-carpa:fatt n°507 del 18/10/21 rimosso nido vespe	Euro	244,00
Puliesp:pozzi neri fatt n° 445/21 del 28/05/21	Euro	660,00
TOTALE MANUTENZIONI COMUNI	Euro	3354,67
TOTALE TABELLA"A1"	Euro	4840,72

TABELLA"B"

SPESE DI PULIZIE SCALE ED ENEL CIV 19-CIV 25

E-ON	Aprile-Maggio 21+ricalcolo mesi prec	Euro	96,18
E-ON	Giugno-Luglio 21	Euro	88,91
E-ON	Agosto-Settembre 21	Euro	96,24
E-ON	Ottobre- Novembre 21	Euro	101,48
E-ON	Dicembre 21-Gennaio 22	Euro	92,09
E-ON	Ricalcolo precedenti fatturazioni	Euro	14,32
E-ON	Febbraio-Marzo 22	Euro	105,07
TOTALE TABELLA"B"		Euro	594,29

R.G.153/2023R.Es. - G.E. Dr. G.G. AMENDUNI

15

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 - 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu



TABELLA "D"
SPESE O CREDITI PERSONALI

	Euro 25,45

TOTALE TABELLA "D"	Euro	322,55
TABELLA "S"		
Spese straordinarie		
Parcella per riqualificazione edilizia	Euro	4064,00
TOTALE TABELLA "S"	Euro	4064,00
TOTALE SOMMARIO SPESE	Euro	17032,00

Consuntivo di spesa per la gestione economica dal 1/05/2021 al 30/04/2022:

	ATTIVO+ PASSIVO- Euro
	-1276,83

R.G.153/2023R.Es. – G.E. Dr. G.G. AMENDUNI

16

Ing. Crivellari Roberta
TPUNTOC ASSOCIATI
STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA
P.le Castagnara 35 – 35010 Cadoneghe (PD)
Tel & Fax 049 703064
e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu



CONSUNTIVO DI SPESA DAL 01/05/22 AL 30/4/2023

CONDOMINIO "CERVINO"
VIA Monte Pasubio, 17-27
35010 Codiverno di Vigonza

CONSUNTIVO DI SPESA GESTIONE ECONOMICA DAL 01/05/2022 AL 30/04/2023

DESCRIZIONE DI SPESA

TABELLA "A" (Spese di proprietà)

F.A Impianti i: fatt n°80/23 sost e fornitura n°7 plafoniere	Euro	517,55
Pagamento F.24	Euro	60,00
Compenso Amministrativo	Euro	1600,00
I.V.A al 22%	Euro	352,00
Cassa professionale 6% ex legge 335/95	Euro	96,00
Modello 770 A-C anno 2022	Euro	288,40
Assicurazione globale fabbricati	Euro	2286,00
Fotocopie, fax, cancelleria e telefonate +spese postali	Euro	110,00
Spese tenuta conto corrente	Euro	324,98
); 22/11/22 competenze legali	Euro	474,50
Agenzia delle Entrate:	Euro	177,97
TOTALE TABELLA "A"	Euro	6287,40

TABELLA "A1"

ETRA: acqua 09/08/22	Euro	45,39
ETRA: acqua 21/11/22	Euro	26,00
ETRA: acqua 21/04/23	Euro	31,80
TOTALE ACQUA	Euro	103,19

ETRA SERVIZIO RIFIUTI		
ETRA Scad 28/11/22	Euro	152,64
TOTALE RIFIUTI	Euro	152,64

E-ON Servizi comuni		
E-ON Aprile-Maggio 22	Euro	234,77
E-ON Giugno-Luglio 22	Euro	250,57
E-ON Agosto-Settembre 22	Euro	333,31
E-ON Ottobre 22	Euro	118,10
E-ON Novembre 22	Euro	122,00
E-ON Dicembre 22	Euro	167,22
E-ON Gennaio 23	Euro	175,89
E-ON Febbraio 23	Euro	198,64
E-ON Marzo 23	Euro	105,18
TOTALE E-ON SERVIZI COMUNI	Euro	1705,68

R.G.153/2023R.Es. - G.E. Dr. G.G. AMENDUNI

17

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 - 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu



MANUTENZIONI COMUNI

Potatura siepe ed arbusti	Euro	2000,00
F.A Impianti elettrici:fatt n°712/22 ass cancello carraio	Euro	132,00
Piccole spese	Euro	155,00
SEA:controllo estintori fatt n° 618 del 31/09/22	Euro	80,52
Puliesp:pozzi neri fatt n° 857/22	Euro	660,00
TOTALE MANUTENZIONI COMUNI	Euro	3027,52
TOTALE TABELLA*A1*	Euro	4989,03

TABELLA*B"

SPESE DI PULIZIE SCALE ED ENEL CIV 19-CIV 25

E-ON	Aprile-Maggio 22	Euro	101,65
E-ON	Giugno-Luglio 22	Euro	112,72
E-ON	Agosto-Settembre 22	Euro	125,39
E-ON	Ottobre 22	Euro	49,35
E-ON	Novembre 22	Euro	48,87
E-ON	Dicembre 22	Euro	54,04
E-ON	Gennaio 23	Euro	58,82
E-ON	Febbraio 23	Euro	44,80
E-ON	Marzo 23	Euro	44,79
TOTALE TABELLA*B"	Euro	640,43	

TABELLA*S"

Debito lasciato da (Vedere allegato ripartizione debiti lasciati)	Euro	9178,43
TOTALE TABELLA*S"	Euro	9178,43

TABELLA*D'

Spese a carico sig	Euro	1051,58
TOTALE TABELLA*D'	Euro	1051,58
TOTALE SOMMAIO SPESE	Euro	22146,87

Consuntivo di spesa per la gestione economica dal 1/05/2022 al 30/04/2023

	TOTALE SPESE Euro	SALDO GESTIONE 21/22	TOTALE GENERALE Euro	ACCONTI VERSATI Euro	ATTIVO + PASSIVO Euro
	1411,04	-1276,83	2687,87	1850,00	-837,87

PREVENTIVO DI SPESA DAL 01/05/23 AL 30/4/2024

R.G.153/2023R.Es. – G.E. Dr. G.G. AMENDUNI

18

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 – 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu



	TOTALE SPESE Euro	SALDO GESTIONE 22/23	1°RATA 01/06/23 Euro	2°RATA 01/09/23 Euro	3°RATA 01/12/23 Euro	4°RATA 01/03/24 Euro
	536,90	-837,87	972,10	134,23	134,23	134,23

4.12 DIMENSIONI LORDE E SUPERF/CI COMMERCIALI UNITA' ABITATIVA E PERTINENZE

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

ABITAZIONE +GARAGE				
ABITAZIONE		65,11	100%	65,11
terrazze		11,14	30%	3,34
garage		17,5	30%	5,25
MQ Totale LOTTO				73,70

4.13 FORMAZIONE DEL LOTTO

La procedura tratta la **piena ed intera proprietà ciascuno per la quota di ½** in ditta a

per i diritti pari ad ½ di piena proprietà, e di

per i diritti pari ad ½ di piena

proprietà trattasi di:

- una unità immobiliare **residenziale** identificata su N.C.E.U. al Fg. 2, mappale 330 sub. 17 del Comune di Vigonza (PD);
- una unità immobiliare pertinenziale **uso garage** identificata su N.C.E.U. al Fg. 2, mappale 330 sub. 34 del Comune di Vigonza (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.153/2023R.Es. – G.E. Dr. G.G. AMENDUNI

19

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 – 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu



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: discreto

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. 73,70.**

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 Vigonza.

R.G.153/2023R.Es. – G.E. Dr. G.G. AMENDUNI

20

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 – 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu



Secondo l'**Osservatorio immobiliare** (OMI), il valore di mercato di una unità residenziale risulta essere pari a:

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: PADOVA

Comune: VIGONZA

Fascia/zona: Suburbana/LOC. PIONCA, CODIVERNO

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	940	1200
Abitazioni civili	Ottimo	1200	1550
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	750	1000
Ville e Villini	NORMALE	1100	1350

Secondo la banca dati offerta dal sito **Borsinonet.it**

	Abitazioni in stabili di fascia media	
	Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona	
Valore minimo <i>Euro</i> 827	Valore medio <i>Euro</i> 1.009	Valore massimo <i>Euro</i> 1.191

Osservando ed analizzando i dati messi a disposizione si evince una media di valori di vendita che va da un minimo di €/mq 827,00 ad un massimo di €/mq 1200,00.

R.G.153/2023R.Es. – G.E. Dr. G.G. AMENDUNI

21

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 – 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu



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 offerto dal Borsino immobiliare ossia €/mq 1009,00.

Valore LOTTO – (73,70 mq x €/mq 1009,00)	€ 74.363,30
<i>per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto</i>	<i>-15%</i>
<i>Spese di amministrazione condominiale</i>	<i>-€ 1.374,77</i>
<i>per lo stato di possesso</i>	<i>-</i>
<i>per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo</i>	<i>-</i>
<i>Spese tecniche per la regolarizzazione delle difformità</i>	<i>-€ 1.800,00</i>
<i>Sanzione amministrativa minima</i>	<i>- € 516,00</i>
VALORE DI STIMA	€ 59.518,03
VALORE DI STIMA ARROTONDATO PER L'INTERO	€ 59.500,00

Tutto ciò considerato, si ritiene che il valore di stima arrotondato del bene come sopra descritto, alla data del 20/03/2024 possa ragionevolmente essere valutato in complessivi Euro **59.518,03** per il LOTTO UNICO, arrotondato a **Euro 59.500,00** (diconsi Euro CINQUANTANOVEMILACINQUECENTO/00). pari a circa **€/mq 807,33**.

Il valore sopra esposto è il risultato di una riduzione del valore di mercato valutato e arrotondato rispettivamente in **Euro 59.500,00** 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 **59.500,00** (diconsi Euro CINQUANTANOVEMILACINQUECENTO/00)

Con osservanza.

Cadoneghe il 20 Marzo 2024

Ing. Crivellari Roberta

R.G.153/2023R.Es. – G.E. Dr. G.G. AMENDUNI

22

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 – 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu



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 - NOTA
Allegato 5	Documenti Amministrazione condominiale

R.G.153/2023R.Es. – G.E. Dr. G.G. AMENDUNI

23

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 – 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu



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).....	8
4.3 STATO DI POSSESSO DEL BENE (punto A.3.c del Quesito).....	10
4.4 REGIME PATRIMONIALE TRA CONIUGI (A.3.d del Quesito).....	10
4.5 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUI BENI PIGNORATI A CARICO DELL'ACQUIRENTE (punto A.3.e del Quesito).....	10
4.6 VINCOLI ED ONERI SUI BENI PIGNORATI SUSCETTIBILI DI CANCELLAZIONE (punto A.3.e del Quesito).....	10
4.7 REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE (punto A.3.f del Quesito).....	11
4.8 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (punto A.3.f del Quesito)	11
4.9 DIRITTI DI COMPROPRIETA' DEL BENE (punto A.3.g del Quesito).....	12
.....	12
4.10 OPERE ABUSIVE E PROCEDIMENTO DI SANATORIA (punto A.3.h del Quesito).....	12
4.11 SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE, SPESE STRAORDINARIE, SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE (punto A.3.i del Quesito).....	13
4.12 DIMENSIONI LORDE E SUPERF/CI COMMERCIALI UNITA' ABITATIVA E PERTINENZE	19
4.13 FORMAZIONE DEL LOTTO.....	19
4.14 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	20
5 CONCLUSIONI.....	20

R.G.153/2023R.Es. – G.E. Dr. G.G. AMENDUNI

24

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 – 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu



5.1 VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE (punto A.3.I del Quesito).....	20
5.2 VALORE DI STIMA DEL LOTTO.....	22

R.G.153/2023R.Es. – G.E. Dr. G.G. AMENDUNI

25

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 – 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu

