

**TRIBUNALE DI PADOVA**

**Esecuzione Immobiliare – R.G. 21/2020 R.Es.**

**G.E. Dott.ssa M. Sabino**

Causa promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

**PERIZIA DI STIMA**

**CTU ing. Crivellari Roberta**

---

Ing. Crivellari Roberta

[REDACTED]



## 1 INCARICO – GIURAMENTO -QUESITO

Il sottoscritto ing. Roberta CRIVELLARI, nato [REDACTED], domiciliato a [REDACTED] c.a.p. [REDACTED], [REDACTED] C.F. [REDACTED] iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Padova al n. [REDACTED] e all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova al n. [REDACTED] nominato C.T.U. nella Esecuzione Immobiliare in oggetto dall'ill.mo G.E. dr.ssa E. Sabino, presentatosi alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari in data 29/07/20 ore 9.20, 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.21/2020R.Es. – G.E. Dr.ssa M. ELBURGO

1

Ing. Crivellari Roberta

[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;

l. 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](mailto:procedure.padova@astalegale.net) e riportando quanto segue:

- il documento all'interno del quale sia presente l'autorizzazione del Giudice ad accedere ai dati;

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

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

B. L'esperto dovrà depositare almeno 30 giorni prima della udienza fissata la relazione sia in via telematica sia ai sensi dell'art. 16bis comma 9 d.l. 179/2012 mediante deposito in Cancelleria di una copia cartacea con c.d. rom contenente tutti gli allegati (fotografie ed altro), consegnare al custode e ai creditori una copia dell'elaborato spedendola via pec all'indirizzo indicato in atti e inviare copia al/ai debitore/i, se non costituito/i, a mezzo raccomandata 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).

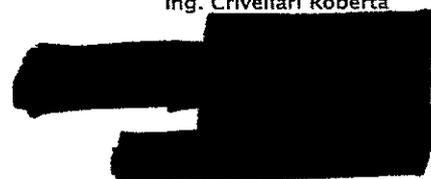
**ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:** (eventuali) indicare estremi e la conservatoria con precisa indicazione del soggetto a favore del quale è iscritto o trascritto il gravame..

**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.21/2020R.Es. - G.E. Dr.ssa M. ELBURGO

2

Ing. Crivellari Roberta



**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 procedente; l'esperto viene autorizzato all'uso di mezzi propri, con esonero di responsabilità, all'eccesso agli uffici amministrativi competenti per acquisire i documenti necessari e/o utili 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 risolutivo per il giorno 29 Dicembre 2021 ore 11.00 presso l'immobile sito in Passeggiata Conciapelli al civico 6 nel Comune di Padova (PD).

Durante la visita è stato effettuato adeguato reportage fotografico di cui si fornisce allegato.

## **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] nata il [REDACTED] a [REDACTED] – c.f. [REDACTED] in quota pari ad 1/1.

– una unità immobiliare **residenziale** con ripostiglio identificata su N.C.E.U. al Fg. 87, mappale 472 sub. 70 del Comune di Padova;

R.G.21/2020R.Es. – G.E. Dr.ssa M. ELBURGO

3

Ing. Crivellari Roberta

[REDACTED]





Individuazione del bene su Google Maps.

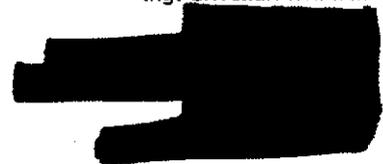


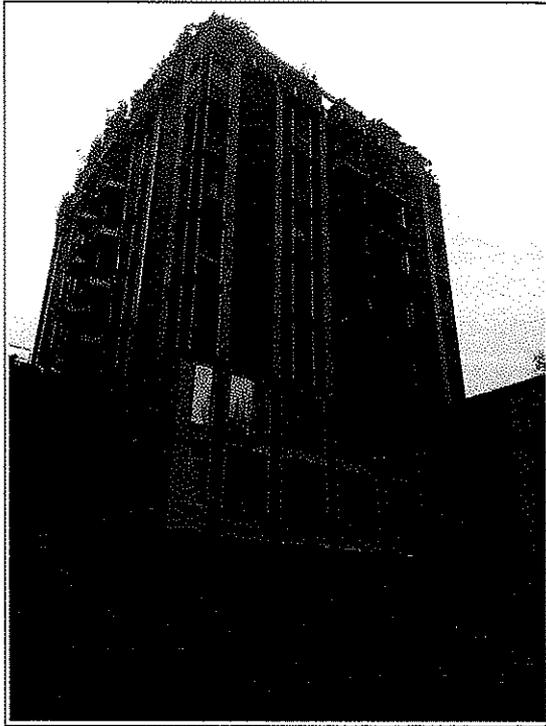
Individuazione del bene su Google Maps.

R.G.21/2020R.Es. - G.E. Dr.ssa M. ELBURGO

4

Ing. Crivellari Roberta





Prospetto Nord-est – Quinto piano

Il bene oggetto della presente perizia è ubicato in Passeggiata Conciapelli al civico 6 del Comune di Padova e consiste in un appartamento al quinto piano di uno stabile condominiale composto da unità residenziali, direzionali e commerciali cui si accede da ingresso comune. L'appartamento insiste sul lato nord-est del fabbricato. Il condominio si sviluppa su otto piani fuori terra, il piano terra è riservato ad unità commerciali. All'appartamento è assegnato un ripostiglio posto al secondo piano interrato del medesimo stabile condominiale. Al ripostiglio si accede tramite ascensore condominiale fino al primo piano sottostrada, e vi si giunge tramite una rampa di scale fino al secondo livello sottostrada. Il bene è isito dentro i confini del centro storico patavino, nella precisione posto in prossimità del confine nord-ovest dello stesso. Esso dista a breve distanza dalla sede municipale, in prossimità della stazione ferroviaria e dalla cittadella universitaria.

Il fabbricato condominiale presenta una classica struttura a pilastri e muri di tamponamento con manto di copertura piano in cui trovano sede i vani tecnici dell'impianto di risalita, esternamente ed internamente intonacato e tinteggiato.

R.G.21/2020R.Es. – G.E. Dr.ssa M. ELBURGO

5

Ing. Crivellari Roberta



**Il fabbricato condominiale insiste sulla particella 472, foglio 87** del Catasto urbano del Comune di Padova. Esso confina:

- a NORD con mappale 655 edificato, stesso comune, stesso foglio;
- a OVEST con mappali 437-434, coincidenti con via pubblica identificata in Passeggiata Conciapelli, stesso comune, stesso foglio;
- ad EST con mappale 1227, spazio pubblico identificato in Piazzetta Bussolin, stesso comune, stesso foglio.
- A SUD con mappale 664 edificato, stesso comune, stesso foglio;

**Il bene residenziale insiste sulla particella 472, foglio 87 sub 70** del Catasto urbano del Comune di Padova.

- a NORD e NORD-EST con muri perimetrali, stesso comune, stesso foglio;
- a SUD con muri perimetrali, vano scala e altra unità, stesso comune, stesso foglio;
- ad SUD-OVEST con altra unità, stesso comune, stesso foglio.

**Il bene pertinenziale a ripostiglio** confina :

- a NORD-OVEST con spazio a disimpegno comune, stesso comune, stesso foglio;
- a NORD e SUD con muri perimetrali e altre unità, stesso comune, stesso foglio;
- a NORD-EST con muri perimetrali controterra.

#### **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 ripostiglio con accesso indipendente dall'abitazione, sito rispetto ad essa al secondo piano sottostrada e con accesso tramite ascensore, fino al primo livello sotto strada per poi giungere al ripostiglio tramite scale condominiali.

L'appartamento è al piano quinto di un fabbricato plurifamiliare costituito da ventiquattro unità abitative. L'accesso al bene avviene tramite ascensore condominiale.

L'unità residenziale (altezza piano 2,84m) è costituita da **ingresso** di circa **MQ. 10,10**, un **soggiorno** di circa **MQ.23,50**, una **cucina** di circa **MQ.8,12**, un **disimpegno** di **MQ.2,04**, un **ripostiglio** di **MQ. 1,81**, una **camera** di **circa MQ.11,28**, un **disimpegno** della zona notte di **MQ. 4,34**, un **bagno** di **MQ. 6,73**, ed infine **due terrazze** di cui una separata a metà circa della sua dimensione da una struttura in vetro poichè condivisa con l'unità adiacente. Le particolari condizioni di accesso ai luoghi e dunque del rilievo metrico non hanno permesso di accedere al locale ripostiglio situato al secondo piano sottostrada e alle terrazze le cui dimensioni riportate qui in perizia derivano quindi dai disegni agli atti.

R.G.21/2020R.Es. – G.E. Dr.ssa M. ELBURGO

6

Ing. Crivellari Roberta



Precisamente dunque una **terrazza** risulta pari a circa **MQ. 2,60** e la seconda divisa a metà di **MQ.1,30**. Il **ripostiglio** al secondo piano interrato risulta da progetto pari a **MQ. 6,70**.

La pavimentazione dell'ingresso e del soggiorno risulta in marmo, nero screziato con venature bianche per il soggiorno, nocciola e per l'ingresso ed il disimpegno della zona notte. La cucina presenta a terra delle piastrelle di color nocciola con fantasie floreali di color arancio mentre a parete risultano posate piastrelle dello stesso colore nocciola per una altezza di circa due metri; il bagno presenta piastrelle di colore blu cobalto per la pavimentazione, mentre a parete le ceramiche risultano di colore bianco con cornice dello stesso blu delle piastrelle a pavimento. Esso è organizzato con piano doccia, lavabo, bidet e wc a terra. La camera vede il pavimento realizzato in parquet scuro.

Il riscaldamento è centralizzato, con elementi di emissione costituiti da vettilconvettori per lo più posti in nicchia, tranne che per il bagno in cui è installato un radiatore tradizionale. Al momento del sopralluogo l'unità risulta con utenze di luce e gas chiuse.

I serramenti sono in legno privi di vetrocamera. Le chiusure sono garantite da persiane in plastica di colore marrone.

Le pareti interne risultano finite al civile e dipinte con idropittura lavabile bianca. Le porte interne sono in legno tamburato di color marrone, le porte che dall'ingresso portano al soggiorno ed alla zona notte presentano una specchiatura in vetro smerigliato.

L'unità immobiliare si presenta in buono stato di manutenzione. Nella parete di ingresso è presente una fessura che si ritiene non abbia carattere strutturale vista la tipologia costruttiva del fabbricato. Se ne raccomanda tuttavia una verifica ad esclusione di ogni dubbio.

Il ripostiglio al secondo piano sottostrada presenta una pavimentazione in piastrelle in clinker, la porta di accesso risulta in metallo.

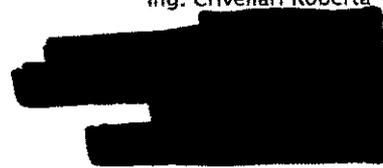
#### **4.2 CORRISPONDENZA O MENO DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEL BENE COME RISULTA DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE E DALL'ISTANZA DI VENDITA CON LE RISULTANE CATASTALI** (punto A.3.b del Quesito)

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

R.G.21/2020R.Es. - G.E. Dr.ssa M. ELBURGO

7

Ing. Crivellari Roberta



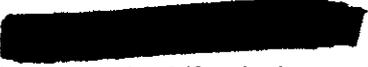
Al fine di riferire sulla corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni, quali risultano dal pignoramento e dall'istanza di vendita con le risultanze catastali e lo stato di fatto, si è provveduto a richiedere tramite il portale dell'Agenzia del Territorio:

- 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 con data 03/02/2020 Reg. Gen. n.3729, Reg. Part. n. 2538**

- Comune di Padova (PD) – Catasto Fabbricati al **Fg. 87, mappale 4723, subalterno 70**, Sezione Urbana -

quota di 1/1 di proprietà 

Abitazione di tipo civile, zona cens. 1, categoria A/2, cl. 4, consistenza 4,5 vani, Superficie catastale 78mq (\*), Rendita Euro 1220,30 - piano S2-5 (\*) *Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti.*

**AGGIORNAMENTI CATASTALI:**

- Variazione nel classamento del 28/06/2014 protocollo n. PD0128168 in atti dal 28/06/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.108092.1/2014).
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/11/2013 protocollo n. PD0415313 in atti dal 13/11/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 355444.1/2013)
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/07/2013 protocollo n. PD0282128 in atti dal 23/07/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 230463.1/2013)
- FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 28/06/2013 protocollo n.PD0192508 in atti dal 28/06/2013 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 145069.1/2013)

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

Limmobile risulta occupato dall'esecutata.

R.G.21/2020R.Es. – G.E. Dr.ssa M. ELBURGO

8

Ing. Crivellari Roberta



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

L'immobile è intestato per l'intero a [REDACTED]

#### 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 05/08/2013 – Reg. Part. 16712, Reg. Gen. 24932 Atto di compravendita** Repertorio 78673/31428 del 23/07/2013 notaio Fassanelli Giorgio;
2. **Iscrizione CONTRO del 05/08/2013 – Reg. Part. 3834, Reg. Gen. 24935 Ipoteca volontaria derivante** da Concessione a garanzia di mutuo fondiario Repertorio 78674/31429 del 23/07/2013 notaio Fassanelli Giorgio;
3. **trascrizione CONTRO del 20/09/2019 – Reg. Part. 23699, Reg. Gen. 37280** Atto per causa morte – accettazione tacita di eredità notificato dall'ufficiale giudiziario di Padova Rep. 2456/2018 del 28/12/2018;
4. **trascrizione CONTRO del 03/02/2020 – Reg. Part. 2538, Reg. Gen. 3729** verbale di pignoramento notificato dall'ufficiale giudiziario di Padova Rep. 6611/2019 del 27/12/2019.

In data 10/01/2022 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, il bene è di proprietà di [REDACTED] nata il [REDACTED] ad [REDACTED] – c.f. [REDACTED] poichè riconosciuta erede pura e semplice della signora [REDACTED]

R.G.21/2020R.Es. – G.E. Dr.ssa M. ELBURGO

9

Ing. Crivellari Roberta



- trascrizione ai sensi dell'art. 2648 c.c. Dell'ordinanza ex art.702bis e ss. Cpc del 23/12/2018 pubblicata il 28/12/2018 RG 2456/2018 presso l'Agenzia delle Entrate- Ufficio Provinciale di Padova – Territorio – Servizio di Pubblicità immobiliare – in data 20/9/2019 ai nn. 37280/23699, con il quale il Giudice del Tribunale di Padova ha accertato che la signora [REDACTED] è erede pura e semplice della signora [REDACTED] ai sensi e per gli effetti dell'art.485 c.c.

Alla sig.ra [REDACTED] perveniva in forza di Atto di Compravendita in data 23/7/2013 n. 78673 di Rep. Notaio Giorgio Fassanelli di Padova, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Padova- Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare- in data 5/08/2013 ai nn.24932/16712.

#### **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 presenta il lotto è da ritenersi **non conforme** in relazione allo stato autorizzato proveniente dalle pratiche edilizie agli atti fornite dal Comune di Padova a seguito della richiesta del 19/07/2021 con Prot. n. 2021 - 0323751 / E.

Di seguito le pratiche a carico del fabbricato condominiale:

- **Licenza di Costruzione** presentata il 07/08/68, **Reg. n.1234 Prot. n.46828** rilasciata il **30/08/1968** per la costruzione di un fabbricato ad uso abitazione uffici e negozi in Quartiere Conciapelli;
- **Licenza di Costruzione in variante** alla precedente rilasciata con Reg. n.1234 Prot. n.46828 dell 30/08/1968, **del 10/03/1971** con **Reg. n. 1099 e Prot. n. 63156**;
- **Autorizzazione per abitabilità del 07/03/1972** Prot. n. 72728 e Reg. n. 742;
- **Licenza di Costruzione in variante** alle precedenti **del 19/06/1973** con **Reg. n. 260 e Prot. n. 13687**;
- **Autorizzazione per abitabilità del 07/12/1973** Prot. n. 60682 e Reg. n. 467;

I piani terzo e quarto sono state oggetto di Concessione edilizia in sanatoria Reg. n. 0025010 e Prot. Gen. n. 62305 del 6/11/89.

Il piano quinto è stato oggetto di una richiesta di **Concessione Edilizia n. 2571/2000 del 22/05/2000** per frazionamento di più unità, successivamente **archiviata** con

R.G.21/2020R.Es. – G.E. Dr.ssa M. ELBURGO

10

Ing. Crivellari Roberta

[REDACTED]



richiesta del 21/06/2013 Prot. n.0165123 del 21/06/2013. Le planimetrie catastali agli atti, presentano tale data come aggiornamento delle stesse.

I luoghi non risultano conformi poichè l'unità abitativa ha una consistenza diversa da quella autorizzata urbanisticamente. Catastalmente risulta corretta nella consistenza ma l'aggiornamento catastale del 2013 non risulta riconducibile a pratiche edilizie volte ad aggiornare lo stato urbanistico.

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

Il certificato di destinazione urbanistica rilasciato il 27/7/2021 as eguito di richiesta giunta il 13/07/2021 con Prot. Gen. n. 317746

VISTO l'art. 30.2 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380;  
VISTO il Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267;  
VISTO l'articolo 72 dello Statuto del Comune di Padova;  
VISTA la documentazione in atti:

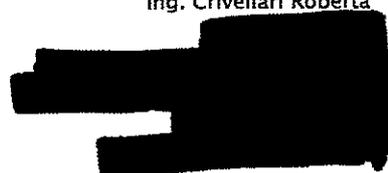
#### SI CERTIFICA

- che l'area così descritta in Catasto Terreni: **FOGLIO 87 MAPPALE 472** sulla base degli elaborati del Piano degli Interventi vigente, risulta inserita entro il perimetro della Zona del Centro Storico;
- che gli interventi urbanistico-edilizi nella detta area devono rispettare le prescrizioni delle Norme di Attuazione del Piano degli Interventi ed, in particolare, le disposizioni dell'articolo 9 e della parte III delle Norme Tecniche di Attuazione, dettanti la principale disciplina di zona;
- che la destinazione d'uso è: **RESIDENZIALE, COMMERCIALE, DIREZIONALE, TURISTICA e ARTIGIANALE**, disciplinata dall'articolo 43 delle Norme Tecniche di Attuazione;
- che le modalità di attuazione degli interventi sono quelle delle **UNITA' DI PIANO DI CLASSE E**, disciplinate dall'articolo 42 delle Norme Tecniche di Attuazione;
- che con delibera di Giunta Provinciale n. 142 del 4 settembre 2014 è stato approvato il **PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO - P.A.T. - DEL COMUNE DI PADOVA**, 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; l'area è interessata da **CENTRO STORICO (P.R.G., P.T.C.P. ART.26 A N.T., P.T.R.C. ART.24 N.T.)**, **CENTRI ABITATI, CENTRO STORICO, COMPATIBILITÀ GEOLOGICA - AREE IDONEE, ZONE**

R.G.21/2020R.Es. - G.E. Dr.ssa M. ELBURGO

11

Ing. Crivellari Roberta



DI TUTELA: AREE DI INTERESSE STORICO, AMBIENTALE E ARTISTICO, di cui gli articoli 5.5.1, 5.6.8.1, 6.3, 7.1, 10.4 delle N.T.A. del P.A.T;

- che l'area è compresa nell'ambito di urbanizzazione consolidata approvata con D.C.C. n.53 del 28/07/2020.

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.

Si avvisa che le destinazioni urbanistiche di aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio, sono decadute il 29/5/2021 per il decorso di 5 anni dall'approvazione del Piano degli Interventi (art. 18, comma 7, L.R. n.11/2004).

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

I beni sono di proprietà per l'intero di [REDACTED] nata ad [REDACTED]

[REDACTED] – c.f. [REDACTED]

#### 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 di cui alle pratiche sopra elencate. L'appartamento autorizzato sotto il profilo urbanistico risulterebbe più ampio. La distribuzione interna è per lo più simile al titolo autorizzativo di **Licenza di Costruzione in variante** alla precedente rilasciata con Reg. n.1234 Prot. n.46828 del 30/08/1968, del 10/03/1971 con Reg. n. 1099 e Prot. n. 63156; I vani tuttavia presentano modifiche nelle misure. Trattandosi di modifiche interne è possibile sanare lo stato rilevato tramite una pratica edilizia di sanatoria atta ad individuare le nuove dimensioni delle unità confinanti con il sub.70 sul lato nord-est individuato nel sub. 69.

Modifiche interne e prospettiche esterne ( per il divisorio della terrazza), possono essere sanate tramite pratica edilizia CILA.

Seguono le valutazioni economiche sulla regolarizzazione dello stato rilevato:

R.G.21/2020R.Es. – G.E. Dr.ssa M. ELBURGO

12

Ing. Crivellari Roberta

[REDACTED]



**Pratica edilizia di sanatoria tramite SCIA compreso nuovo accatastamento**

- Spese tecniche per pratica di sanatoria degli spazi interni all'abitazione e per le difformità prospettiche, il tutto comprensivo di nuovo accatastamento	€ 1800€ + accessori
- Sanzione amministrativa di sanatoria per difformità interne	€ 1.000,00
<b>TOTALE SPESE</b>	<b>€ 2.800,00</b>

Totale spese tecniche, al netto di IVA 1.800,00€ + accessori di legge , più 1000,00€ di sanzione amministrativa senza IVA, escluse spese vive per diritti di segreteria, marche da bollo ecc..

**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 forniti dallo Studio Tecnico Amministrativo "Resta S.a.s" di Sandro e Nicola Testa con sede in [redacted] in carico alla signora [redacted] spettano i seguenti insoluti:

**GESTIONI ORDINARIE**

- CONSUNTIVO 2018/2019 (01/11/2018 - 31/10/2019)	€ 3.504,16
- CONSUNTIVO 2019/2020 (01/11/2019 - 31/10/2020)	€ 3.172,52
- PREVENTIVO 2020/2021 (01/11/2020 - 31/10/2021)	€ 3.305,49
- PREVENTIVO 2021/2022 (01/11/2021 - 31/10/2022)	€ 3.600,00

**GESTIONI STRAORDINARIE**

- CONSUNTIVO 2018/2019 CONTATORI ACQUA FREDDA	€ 111,95
- CONSUNTIVO 2018/2019 FACCIATA PARETE EST	€ 210,45

R.G.21/2020R.Es. - G.E. Dr.ssa M. ELBURGO

13

Ing. Crivellari Roberta

[redacted signature]



- CONSUNTIVO 2018/2021		
CONDIZIONAMENTO 1°-2° STEP	€	2.102,57
- CONSUNTIVO 2015/2017		
I°-II° LOTTO PREVENZIONE INCENDI	€	7.619,02
- PREVENTIVO 2015/2016		
I°-II° IMPIANTO ASCENSORE	€	5.143,37

Le quote riferite alle gestioni straordinarie alla data odierna ammontano ad € 15.187,36 mentre per quanto riguarda le spese per le gestioni ordinarie l'importo di € 13.582,17 è riferito solo alle spese dal 01/10/2018 al 31/10/2022. Il debito nei confronti del Condominio per le gestioni antecedenti al 01/11/2018 ammonta a € 25.747,31 pertanto è corretto dire che il debito totale è di € 39.329,48.

Per quanto riguarda i lavori di manutenzione straordinaria sono in corso di discussione i lavori di Riqualficazione Energetica, nulla ancora è stato deliberato alla data del 14/01/2022.

#### 4.12 DIMENSIONI LORDE E SUPERFICI COMMERCIALI UNITA' ABITATIVA E PERTINENZE

Le superfici sono state calcolate a seguito del sopralluogo effettuato in data del 10/02/2022 con relative approssimazioni e arrotondamenti:

ABITAZIONE +RIPOSTIGLIO			
ABITAZIONE	79,88	100%	79,88
terrazze	3,9	30%	1,17
ripostiglio	7,41	30%	2,22
<b>TOTALE</b>			<b>MQ. 83,27</b>

#### 4.13 FORMAZIONE DEL LOTTO

[REDACTED] nata il [REDACTED] ad [REDACTED] - c.f. [REDACTED], trattasi di:

- **ABITAZIONE** con ripostiglio, identificato al catasto fabbricati al **Fg. 87, mappale 472 sub. 70** del Comune di Padova, piano S2-5;

R.G.21/2020R.Es. - G.E. Dr.ssa M. ELBURGO

14

Ing. Crivellari Roberta

[REDACTED]



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”*, 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, con attenzione alla fessura sulla parete confinante con il sub.13

**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. 83,27.**

**4.14 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

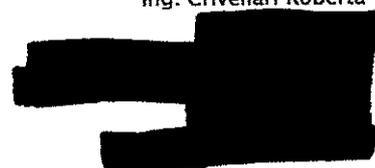
Poiché in fase di sopralluogo non è stato possibile reperire l'attestato di prestazione energetica, considerando l'epoca del fabbricato, si riassumono le caratteristiche dell'involucro e degli impianti riscontrati a servizio dello stesso:

- muri perimetrali dello spessore di 29-30 cm realizzati in laterizio quali tamponamento ad una struttura portante in travi e pilastri in calcestruzzo, intonacati da entrambe le parti

R.G.21/2020R.Es. – G.E. Dr.ssa M. ELBURGO

15

Ing. Crivellari Roberta



- Gli infissi dell'unità abitativa sono in legno privi di vetrocamera con chiusura con persiane.
- Caldaia centralizzata, terminali di emissione costituiti da vettilconvettori tranne per la zona bagno.
- L'unità è al piano quinto ed è compresa tra due piani riscaldati, con orientamento nord-ovest/ nord-est.
- Il rispostiglio al secondo piano interrato risulta privo di riscaldamento.

## 5 CONCLUSIONI

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

Tutto ciò considerato, si ritiene che il valore di stima arrotondato del bene come sopra descritto, alla data del 10 Febbraio 2022 possa ragionevolmente essere valutato in complessivi Euro 174.148,75 per il LOTTO UNICO, arrotondato per difetto a **Euro 174.140,00** (diconsi Euro centosettantaquattromilacentoquaranta/00). pari a circa € /mq **2.091,27**.

Il valore sopra esposto è il risultato di una riduzione del valore di mercato valutato e arrotondato rispettivamente in **Euro 174.140,00** per il LOTTO UNICO già detratto degli oneri legati all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (valutati in una percentuale del 15%), di seguito elencati:

<b>Valore LOTTO – (83,27 mq x 2500,00€/mq)</b>	<b>€ 208.175,00</b>
<i>per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto</i>	-15%
<i>per spese tecniche per la regolarizzazione urbanistica e catastale (*)</i>	-€ 1.800,00
<i>Sanzioni amministrative</i>	-€ 1.000,00
<i>per lo stato di possesso</i>	-
<i>per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo</i>	-
<b>VALORE DI STIMA</b>	<b>€ 174.148,75</b>
<b>VALORE DI STIMA ARROTONDATO</b>	<b>€ 174.140,00</b>

R.G.21/2020R.Es. – G.E. Dr.ssa M. ELBURGO

16

Ing. Crivellari Roberta



## 5.2 VALORE DI STIMA DEL LOTTO

Il valore di Stima totale dei beni pignorati è di Euro **174.140,00** (diconsi Euro centosettantaquattromilacentoquaranta/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 del 10 Febbraio 2022

Ing. Crivellari Roberta

Alla presente Relazione di Stima si allegano i seguenti documenti:

<b>Allegato 1</b>	Relazione fotografica
<b>Allegato 2</b>	Documentazione comunale
<b>Allegato 3</b>	Documentazione catastale
<b>Allegato 4</b>	Ispezione ipotecaria
<b>Allegato 5</b>	Atto di Provenienza
<b>Allegato 6</b>	Documentazione amministrazione condominiale

R.G.21/2020R.Es. – G.E. Dr.ssa M. ELBURGO

17

Ing. Crivellari Roberta



## 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).....	6
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).....	7
4.3 STATO DI POSSESSO DEL BENE (punto A.3.c del Quesito).....	8
4.4 REGIME PATRIMONIALE TRA CONIUGI (A.3.d del Quesito).....	8
4.5 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUI BENI PIGNORATI A CARICO DELL'ACQUIRENTE (punto A.3.e del Quesito).....	8
4.6 VINCOLI ED ONERI SUI BENI PIGNORATI SUSCETTIBILI DI CANCELLAZIONE (punto A.3.e del Quesito).....	9
4.7 REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE (punto A.3.f del Quesito).....	10
4.8 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (punto A.3.f del Quesito).....	10
4.9 DIRITTI DI COMPROPRIETA' DEL BENE (punto A.3.g del Quesito).....	12
I beni sono di proprietà per l'intero di [REDACTED] nata ad [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED].....	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 SUPERFICI COMMERCIALI UNITA' ABITATIVA E PERTINENZE	14
4.13 FORMAZIONE DEL LOTTO.....	14

R.G.21/2020R.Es. – G.E. Dr.ssa M. ELBURGO

18

Ing. Crivellari Roberta

[REDACTED]



4.14 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA .....15

5 CONCLUSIONI.....16

5.1 VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE (punto A.3.I del Quesito).....16

5.2 VALORE DI STIMA DEL LOTTO.....16

R.G.21/2020R.Es. – G.E. Dr.ssa M. ELBURGO

19

---

Ing. Crivellari Roberta

