



**TRIBUNALE DI PADOVA**

**Esecuzione Immobiliare - R.G. n. 26 / 2024 R.Es.**

**G.E. Dott.ssa P. ROSSI**

Causa promossa da

**SUPERCONDominio VENEZIA**

**Contro**

**VERGARA+2**

**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](mailto:roberta.crivellari@ingpec.eu)



## 1 INCARICO – GIURAMENTO -QUESITO

La sottoscritta 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.ssa P. Rossi, dopo aver prestato giuramento in data 04/04/2024 tramite PCT il 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 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

R.G.26/2024 R.Es. – G.E. Dr.ssa P. ROSSI

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



e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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

l. il valore di mercato dell'immobile ai sensi dell'art. 567 c.p.c.: allo scopo proceda al calcolo della superficie del bene, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (indicativamente nella misura del 15% del valore di mercato), e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; con riferimento ai terreni agricoli, determini il tipo di coltura praticata, l'esistenza di eventuali fabbricati rurali e relativi annessi e la presumibile redditività; con riferimento ai terreni edificabili, determini l'edificazione consentita tanto in relazione alla zona, quanto con riferimento agli strumenti attuativi, quanto infine al volume edificabile e alla normativa applicabile, anche di P.R.G.; allegghi le visure catastali e il certificato di destinazione urbanistica; indichi le caratteristiche energetiche dell'immobile e allegghi l'attestato di prestazione energetica (APE) solo ove già esistente; nella determinazione del valore del bene pignorato terrà conto dei risultati delle vendite giudiziali già avvenute in zona limitrofa sulla base delle informazioni che gli saranno fornite da Astalegale: l'esperto è espressamente autorizzato ad acquisire detti dati inviando una mail all'indirizzo [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.26/2024 R.Es. – G.E. Dr.ssa P. ROSSI**

**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](mailto: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 per il giorno 16 Aprile 2024 ore 12.00 presso gli immobili siti in via C. De Cristoforis al civico 15 nel Comune di Padova (PD).

Durante le visite è stato effettuato un adeguato reportage fotografico.

## **4 IDENTIFICAZIONE DEI BENI CON VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA**

**DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEGLI STESSI** (punto A.3.a del Quesito)

La procedura tratta per il diritto di **proprietà** in ditta a [REDACTED] nata [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] per la quota di 495/1000, a [REDACTED] nato nelle [REDACTED] c.f. [REDACTED] per la quota di [REDACTED] e a [REDACTED] nata nelle [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 10/1000, trattasi di:

R.G.26/2024 R.Es. – G.E. Dr.ssa P. ROSSI

**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 **residenziale** identificata su N.C.E.U. al Fg. 75, mappale 29 sub. 11 del Comune di Padova (PD);



Individuazione del bene su Google Maps.

L'unità residenziale appartiene ad una realtà condominiale denominata “Super Condominio Venezia” composto da n. 14 palazzine ed un'autorimessa, per un totale di 158 unità ( appartamenti/negozi) e 153 autorimesse. L'immobile è sito in via Col. De Cristoforis al civico 15 nel Comune di Padova, il quartiere dista a pochi chilometri dalla sede municipale patavina, comodo a tutti I servizi anche di trasporto pubblico oltre che servizi scolastici. L'appartamento consiste in una unità al piano secondo e sottotetto della palazzina situata sul mappale 29, cui fanno riferimento sei unità residenziali. Al bene residenziale risulta assegnato uno spazio a sottotetto posto al terzo piano della medesima palazzina, cui si accede da scala comune interna. Al Condominio si accede direttamente da via C. De Cristoforis.

Il complesso condominiale è un insieme palazzine situate tra Via Col. Galliano – Via Col. De Cristoforis – Via Martiri Giuliani e Dalmati, tutte con una struttura mista in pilastri in calcestruzzo e muri di tamponamento in laterizio.

**Il bene residenziale insiste sulla particella 29, foglio 75 sub. 11 del Catasto urbano del Comune di Padova. Esso confina al piano secondo:**

- a SUD - EST con scala condominiale, stesso comune, stesso foglio;

R.G.26/2024 R.Es. – G.E. Dr.ssa P. ROSSI

**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](mailto:roberta.crivellari@ingpec.eu)



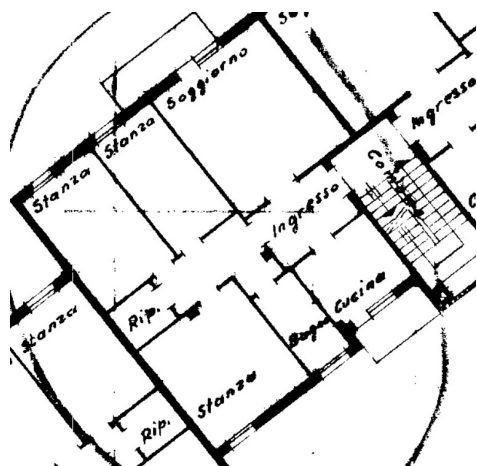
- a NORD-EST con altra unità residenziale, stesso comune, stesso foglio;
  - a SUD - OVEST con altra unità residenziale, stesso comune, stesso foglio;
- Mentre, **al piano terzo** ( sottotetto) confina:
- a NORD - EST spazio comune, stesso comune, stesso foglio;
  - a SUD-OVEST con altro spazio a soffitta, stesso comune, stesso foglio oltre che con vano scala condominiale;
  - a SUD con altro soffitta, stesso comune, stesso foglio;

**Il complesso condominiale insiste sulla particella 29, foglio 75** del Catasto terreni del Comune di Padova. Esso confina :

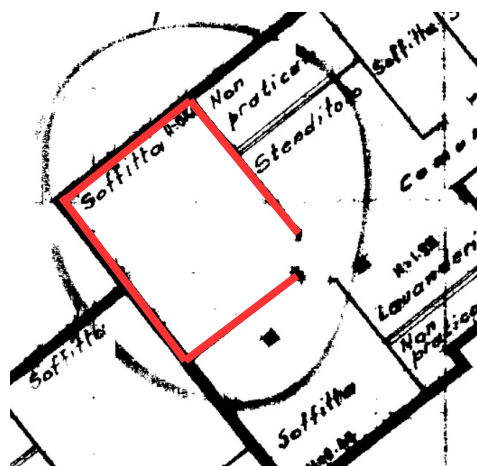
- a NORD -EST con altro lotto edificato mappale 30, stesso comune, stesso foglio;
- ad OVEST con via pubblica identificata in via Col. De Cristoforis, stesso comune, stesso foglio;
- a SUD - EST con altro lotto edificato mappale 37, stesso comune, stesso foglio;
- a SUD con via pubblica identificata in via Col. Galiano, 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 soffitta. L'appartamento è al piano secondo, mentre lo spazio a soffitta è al terzo piano del medesimo fabbricato condominiale. L'accesso al bene avviene tramite accesso condominiale comune all'intero fabbricato posto sul lato ovest della palazzina cui appartiene. Ala soffitta si accede tramite scala condominiale interna e comune.



Piano secondo – appartamento



Piano terzo - soffitta

R.G.26/2024 R.Es. – G.E. Dr.ssa P. ROSSI

5

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

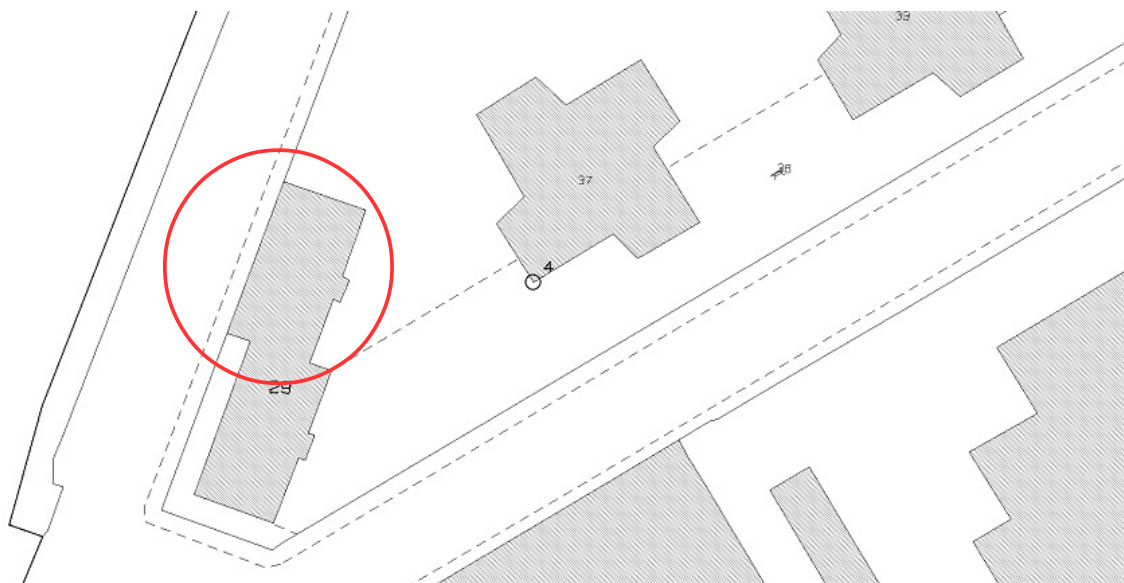
P.le Castagnara 35 – 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu







Planimetria catastale – mappale 1062



Prospetto Ovest della palazzina



Prospetto Est della palazzina

L'unità residenziale, situata sul lato nord-ovest della fabbricato condominiale, è costituita da **ingresso** di **MQ.6,26**, da **cucina** di **MQ. 7,86**, un **soggiorno** di **MQ. 21,63**, **tre camere** rispettivamente di **MQ.11,42**, **MQ. 13,50** e **MQ.16,77**, un **bagno** di **MQ. 5,21**, un **disimpegno** di circa **MQ. 6,98**, un **ripostiglio** di **MQ. 2,82** ed infine **due poggiali** rispettivamente ad ovest di **MQ. 5,20** e ad est di **MQ. 3,73**. La **soffitta** è di circa **MQ. 18,00** (autorizzata urbanisticamente per 9,32 MQ) , con la precisazione che non è stato possibile accedere al locale poiché stipato di materiale di vario genere. Per il medesimo motivo non è stato possibile rilevare l'altezza interna.

La pavimentazione della zona giorno, comprensiva del disimpegno della zona notte, risulta uniforme e definita da piastrelle di colorazione grigia chiaro. Le camere risultano finite

R.G.26/2024 R.Es. – G.E. Dr.ssa P. ROSSI

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



a pavimento con parquet in legno chiaro con posa a spina di pesce, il bagno presenta a terra piastrelle di colore grigio/azzurro posate a correre mentre a parete un rivestimento di piastrelle color burro delle medesime dimensioni di quelle a pavimento. La cucina presenta un rivestimento ceramico per la zona cottura. Le terrazze presentano a terra un rivestimento ceramico adatto ad un uso esterno di piastrelle di colore marrone scuro. Le porte interne sono in legno tamburato di colore scuro.

Il riscaldamento è centralizzato, l'acqua calda sanitaria è garantita da un boiler elettrico posto in bagno. I serramenti sono in PVC con vetrocamera di recente fattura, così come l'installazione di climatizzazione estiva. Le chiusure sono garantite da persiane di colore chiaro. Le pareti interne risultano finite al civile e dipinte con idropittura lavabile bianca per la maggior parte degli ambienti.

L'unità immobiliare si presenta generalmente in uno scarso stato di manutenzione per la presenza di muffe e di infiltrazioni derivanti dal piano superiore in cui si trovano spazi comuni e soffitte private. Gli ambienti andrebbero maggiormente areati, le pareti interne trattate con pittura risanante.

Il condominio risulta oggetto di lavori di efficientamento energetico, si vedano le pratiche reperite nel corso dell'accesso agli atti presso la P.A.

Segue documentazione fotografica.



R.G.26/2024 R.Es. – G.E. Dr.ssa P. ROSSI

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](mailto:roberta.crivellari@ingpec.eu)







R.G.26/2024 R.Es. – G.E. Dr.ssa P. ROSSI

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



**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 con data 23/02/2024 Reg. Gen. n.6364, Reg. Part. n. 4438**

1) Comune di Padova (PD) – Catasto Fabbricati al **Fg. 75, mappale 29, subalterno 11**, Sezione Urbana -

quota di 495/1000 di proprietà [REDACTED]

quota 495/1000 di proprietà [REDACTED]

quota 10/1000 di proprietà [REDACTED]

*Abitazione di tipo civile, categoria A/2, cl. 3, consistenza 7,0 vani. Superficie catastale 112mq (\*), Rendita Euro 1.102,64 - piano 2, Totale escluse aree scoperte 110mq (\*)  
Escluse le superfici di balconi, terrazze e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti.*

**AGGIORNAMENTI CATASTALI**

- *dati identificativi: Variazione del 10/02/2014 Pratica n. PD0022894 in atti dal 10/02/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 16885.1/2014)*

R.G.26/2024 R.Es. – G.E. Dr.ssa P. ROSSI

**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



- indirizzo: *VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/05/2021 Pratica n. PD0050983 in atti dal 17/05/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n.19273.1/2021)*
- dati di classamento: *Variazione del 10/02/2014 Pratica n. PD0022894 in atti dal 10/02/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 16885.1/2014)*
- dati superficie: *Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 19/02/1969, prot. n. 2334*

> **Intestazione attuale dell'immobile n. 1 - totale righe intestati: 3**

<p>&gt; 1. [REDACTED] [REDACTED] nata in [REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 495/1000 in regime di comunione dei beni (deriva dall'atto 1)</p>	<p>1. del 10/02/2014 Pratica n. PD0022894 in atti dal 10/02/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 16885.1/2014) <b>Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale</b> PADOVA (G224) (PD) Sez. Urb. D Foglio 5 Particella 276 Subalterno 11</p>
<p>&gt; 2. [REDACTED] [REDACTED] nato in [REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 495/1000 in regime di comunione dei beni (deriva dall'atto 1)</p>	<p><b>Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale</b> PADOVA (G224) (PD) Sez. Urb. D Foglio 5 Particella 276 Subalterno 11</p>
<p>&gt; 3. [REDACTED] [REDACTED] nata in [REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/100 (deriva dall'atto 1)</p>	<p><b>Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale</b> PADOVA (G224) (PD) Sez. Urb. D Foglio 5 Particella 276 Subalterno 11</p>

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

L'immobile risulta occupato dalla famiglia [REDACTED] e due figli minori ( come da verbale del Custode nominato del 16/04/24).

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

L'immobile è intestato per la quota di 495/1000 a [REDACTED] e [REDACTED] (CF [REDACTED]) in regime di comunione dei beni. Per il terzo intestatario [REDACTED] (CF [REDACTED]) proprietario per la quota di 10/1000 non risultano agli atti presenti indicazioni utili alla definizione del regime patrimoniale.

R.G.26/2024 R.Es. – G.E. Dr.ssa P. ROSSI

**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



#### **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 nn. 20986/33771 del 12/09/2011, ATTO TRA VIVI-COMPRAVENDITA** Pubblico Ufficiale MARTUCCI CARLO Rep. 88251/17541 del 08/09/2011.
- 2. Iscrizione CONTRO nn. 7043/33772 del 12/09/2011 Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario Pubblico Ufficiale MARTUCCI CARLO Rep. 88252/17542 del 08/09/2011;
- 3. Iscrizione CONTRO nn. 3216/21026 del 11/07/2014 Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale GIUDICE DI PACE Rep. 4288/2013 del 19/07/2013;
- 4. trascrizione CONTRO nn. 4438/6364 del 21/02/2024, Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PADOVA** Repertorio 118 del 31/01/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

In data 10/09/2024 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, il bene è di proprietà di [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e di [REDACTED], in forza di atto di compravendita del 08/09/2011 Pubblico ufficiale MARTUCCI CARLO Sede PADOVA (PD) Repertorio n. 88251 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 20986.1/2011 Reparto PI di PADOVA in atti dal 12/09/2011.

R.G.26/2024 R.Es. – G.E. Dr.ssa P. ROSSI

**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



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

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

- **Licenza edilizia Reg. n. 1164 Prot. n. 55785 del 06/03/1967**, intestata a Impresa di Costruzioni F.lli Ferraro per la “costruzione del complesso di fabbricati denominato Quartiere Venezia”;
- **Licenza edilizia in variante Reg. n. 1164/965 Prot. n. 14985/1968 del 22/05/1968**, intestata a Impresa di Costruzioni F.lli Ferraro per la “variante alla costruzione del complesso di fabbricati denominato Quartiere Venezia”;
- **Autorizzazione per Abitabilità del 20/03/1969** Prot. n. 4037 e Reg. N. 37;
- **CILAS n. 12833/2022** intestata a Arcuum Gestione Immobiliari srl - **Comunicazione inizio lavori asseverata per intervento di riqualificazione energetica in ambito superbonus 110%**,
- **Pratica 4549/2023** - intestata a Arcuum Gestione Immobiliari srl - Preavviso e denuncia dei lavori in zona sismica- **REALIZZAZIONE INTERVENTI LOCALI DI RINFORZO SISMICO SUGLI EDIFICI DEL COMPLESSO RESIDENZIALE "VENEZIA"** sito in Via Colonnello De Cristoforis, Via Colonnello Galliano e Via Martiri Giuliani e Dalmati.

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

Secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Padova Pratica n. 0356386, Richiesta in data 03/07/2024, protocollo n. 0356386 , definisce che l'area descritta al Catasto Terreni, FOGLIO 75 MAPPALE 29:

R.G.26/2024 R.Es. – G.E. Dr.ssa P. ROSSI

**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





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

- PARTE ZONA TERRITORIALE OMOGENEA B4 RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO AD ELEVATA DENSITÀ;
- PARTE VIABILITÀ ESISTENTE.

Gli interventi urbanistico-edilizi nella detta area sono disciplinati in via principale dagli articoli 18, 36 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;
- AREE DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA: CITTÀ CONSOLIDATA;
- AREE DI RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE NELLA CITTÀ CONSOLIDATA: CITTÀ DA RIQUALIFICARE E/O CONVERTIRE.

L'area è disciplinata in via principale dagli articoli 5.6.8.1, 7.1, 11.2.1, 11.2.3 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.

R.G.26/2024 R.Es. – G.E. Dr.ssa P. ROSSI

**13**

**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



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).

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

I beni sono di proprietà per la quota di 495/1000 a [REDACTED] [REDACTED], e [REDACTED] (CF [REDACTED]), per la quota di 10/1000 a [REDACTED] (CF [REDACTED]) in forza di atto di compravendita del 08/09/2011 Pubblico ufficiale MARTUCCI CARLO Sede PADOVA (PD) Repertorio n. 88251 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 20986.1/2011 Reparto PI di PADOVA in atti dal 12/09/2011.

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

L'unità abitativa risulta **NON conforme** con lo stato urbanistico autorizzato: le non conformità sono relative alla soffitta le cui dimensioni sono maggiori rispetto all'ultimo stato autorizzato. Piante e sezioni agli atti della P.A. Indicano un locale soffitta di dimensioni minori. Vanno ripristinati i luoghi tramite la realizzazione di una parete a chiudere l'accesso al restante spazio di sottotetto. In via precauzionale dovranno essere verificate le altezze del locale che non risultano agli effetti riportati in nessuna tavola progettuale agli atti.

Le difformità presenti rientrano nelle tolleranze del DL 69/2024 che ha apportato modifiche al TUE 380/2001 nelle tolleranze costruttive oltre che modifiche nel regime sanzionatorio.

Le spese di sanatoria sono riassumibili nel prospetto che segue:

Spese tecniche per la pratica di sanatoria compreso riallineamento catastale	1500€+accessori
Opere di realizzazione muro a chiusura del locale soffitta	€ 300+ accessori
Sanzione amministrativa minima	€ 1.032,00

R.G.26/2024 R.Es. - G.E. Dr.ssa P. ROSSI

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



Totale spese di sanatoria: **1.800,00 €** per spese tecniche e **€ 1.032,00** per sanzione amministrativa, escluso spese accessorie e vive.

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

Sulla base dei documenti trasmessi in data 18/7/2024 dall'Amministratore del "Supercondominio Venezia" dott. Ingresso dello Studio Arcuum con sede in Corso Milano n.71 nel Comune di Padova, si riporta la situazione debitoria degli intestatari della proprietà del bene:

---

**A. Importo annuo relativo alle spese fisse di gestione: (n.b. sono escluse le spese personali)**

- Spese periodo 01/09/2021 – 31/08/2022	€ 771,56
- Spese periodo 01/09/2022 – 31/08/2023	€ 741,10
- Spese periodo 01/09/2022 – 31/08/2024 (preventivo)	€ 793,87
<b>Totale</b>	<b>€ 2.306,53</b>

**B. Non sono stati deliberati lavori straordinari**

**C. Spese condominiali anteriori alla data di perizia anno 2021:**

- Spese periodo 01/09/2019 – 31/08/2020	€ 3.250,30
- Spese periodo 01/09/2020 – 31/08/2021	€ 5.460,66
<b>Totale</b>	<b>€ 8.710,96</b>

---

Per quanto specificatamente al "Condominio Col. De Cristoforis" n. 15, il medesimo studio di amministrazione condominiale trasmetteva alla scrivente ulteriore documentazione in data 7/08/24:

- bilancio consuntivo esercizio ordinario 2021/2022 da cui emerge un saldo complessivo di - 11.172,56€
- bilancio consuntivo esercizio ordinario 2022/2023 da cui emerge un saldo complessivo di - 17.065,44€ ( di cui 11.172,56€ derivanti dal precedente esercizio)

R.G.26/2024 R.Es. – G.E. Dr.ssa P. ROSSI

**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



- bilancio preventivo esercizio ordinario 2023/2024 da cui emerge un saldo complessivo di - 18.661,95 € ( di cui 17.065,44€ derivanti dal precedente esercizio)

Con verbale di assemblea del 16/02/2024 si procedeva ad affidare i lavori per "l'ecobonus 110%":

**Punto 3° - Affidamento lavori alla Società AF Petroli Spa come da studio di fattibilità del 20/01/2021 relativo all'ecobonus 110% ex legge 37/2020: delibera in merito;**

L'Amministratore espone ai condomini le principali novità in tema di benefici fiscali introdotte dal Decreto Legge 19 maggio 2020, n. 34 convertito con modificazioni dalla L. 17 luglio 2020, n. 77 ("Decreto Rilancio"), relativamente agli interventi di efficientamento energetico e riduzione del rischio sismico delle parti comuni dell'intero complesso condominiale.

L'Amministratore illustra gli interventi da effettuare sul Condominio, tra cui interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e procede con l'approvazione dell'offerta dei lavori da realizzare.

Si discute l'affidamento dei lavori in appalto ad A.F. Petroli Spa con possibilità di pagamento parziale dell'intervento attraverso la cessione del credito d'imposta come da offerta di massima n. 1 del 20/01/2021 previa predisposizione di adeguato Progetto esecutivo dei lavori tramite primario studio tecnico ed individuazione, unitamente all'amministratore, dei tecnici incaricati come previsti

dalla normativa appalti e Superbonus quali:

- a) Direttore Lavori
- b) Responsabile dei lavori
- c) Responsabile visto di conformità
- d) Certificatore per APE

Si rimanda alla lettura dell'allegato specifico di perizia.

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

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

<b>ABITAZIONE + SOFFITTA</b>			
ABITAZIONE P2	109,41	100%	109,41
Soffitta (autorizzata)	9,32	50%	4,66
terrazze	14,28	30%	2,68
<b>MQ Totale LOTTO</b>			<b>116,75</b>

R.G.26/2024 R.Es. - G.E. Dr.ssa P. ROSSI

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



#### 4.13 FORMAZIONE DEL LOTTO

La procedura tratta la **proprietà** per la quota di 495/1000 a [REDACTED] e [REDACTED] (CF [REDACTED]), per la quota di 10/1000 a [REDACTED] (CF [REDACTED]), trattasi di:

- una unità immobiliare **residenziale** identificata su N.C.E.U. al Fg. 75, mappale 29 sub. 11 del Comune di Padova (PD);

In considerazione di quanto esposto, vista la consistenza dei beni, *“la riduzione del valore di mercato praticata per l’assenza di garanzia per vizi del bene venduto, lo stato d’uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute”*, 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:** scarso, il piano secondo è interessato da fenomeni di muffe ed infiltrazioni provenienti dal piano soprastante. Nessuna valutazione per il piano terzo considerata l'impossibilità ad accedervi.

#### **Superficie commerciale:**

Viene calcolata in base alle norme UNI 10750 che prevedono in generale:

-la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

-le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;

-le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc..)

tali superfici sono state dedotte dagli elaborati di progetto provenienti dall'Accesso agli atti amministrativi:

#### **Calcolo della superficie commerciale**

SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA COMPLESSIVA arrotondata **LOTTO UNICO MQ. 96,70.**

R.G.26/2024 R.Es. – G.E. Dr.ssa P. ROSSI

**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





## 4.14 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Non redatto.

## 5 CONCLUSIONI

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

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

Secondo l'**Osservatorio immobiliare** (OMI), il valore di mercato di una unità residenziale, situata nella zona identificata come "prima Arcella" del Comune di Padova, risulta essere pari a:



Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: PADOVA

Comune: PADOVA

Fascia/zona: Semicentrale/BORGOMAGNO, PRIMA ARCELLA, PESCAROTTO

Codice di zona: C3

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Abitazioni civili	Scadente	650	900
-------------------	----------	-----	-----

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



#### Abitazioni in stabili di 2° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo

Euro **678**

Valore medio

Euro **719**

Valore massimo

Euro **760**

R.G.26/2024 R.Es. – G.E. Dr.ssa P. ROSSI

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



Osservando ed analizzando i dati messi a disposizione si evince una media di valori di vendita che va da un minimo di €/mq 650,00 ad un massimo di €/mq 760,00.

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 la media dei valori minimi offerti dalle banche dati ossia €/mq 705,00.

Valore LOTTO – (116,75 mq x €/mq 705,00)	€ 82.308,75
<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>Spese di amministrazione condominiale</i>	-€ 18.661,95
<i>per lo stato di possesso</i>	-
<i>per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo</i>	-
<i>Sanzione amministrativa minima</i>	-€ 1.032,00
<b>VALORE DI STIMA</b>	<b>€ 48.468,49</b>
<b>VALORE DI STIMA ARROTONDATO PER L'INTERO</b>	<b>€ 48.460,00</b>

Tutto ciò considerato, si ritiene che il valore di stima arrotondato del bene come sopra descritto, alla data del 29/02/2024 possa ragionevolmente essere valutato in complessivi Euro **48.468,49** per il LOTTO UNICO, arrotondato per difetto a **Euro 48.460,00** (diconsi Euro quarantottomilaquattrocentosessanta/00) pari a circa **€/mq 415,08**.

Il valore sopra esposto è il risultato di una riduzione del valore di mercato valutato e arrotondato rispettivamente in **Euro 48.460,00** 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 **48.460,00** (diconsi Euro quarantottomilaquattrocentosessanta/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.

R.G.26/2024 R.Es. – G.E. Dr.ssa P. ROSSI

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



Con osservanza.

Cadoneghe il 30 settembre 2024

Ing. Crivellari Roberta

Alla presente Relazione di Stima si allegano i seguenti documenti:

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

R.G.26/2024 R.Es. – G.E. Dr.ssa P. ROSSI

**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](mailto: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).....	9
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).....	11
4.6 VINCOLI ED ONERI SUI BENI PIGNORATI SUSCETTIBILI DI CANCELLAZIONE (punto A.3.e del Quesito).....	11
4.7 REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE (punto A.3.f del Quesito).....	12
4.8 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (punto A.3.f del Quesito) Secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Padova Pratica n. 0356386, Richiesta in data 03/07/2024, protocollo n. 0356386 , definisce che l'area descritta al Catasto Terreni, FOGLIO 75 MAPPALE 29:.....	12
4.9 DIRITTI DI COMPROPRIETA' DEL BENE (punto A.3.g del Quesito).....	14
4.10 OPERE ABUSIVE E PROCEDIMENTO DI SANATORIA (punto A.3.h del Quesito).....	14
4.11 SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE, SPESE STRAORDINARIE, SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE (punto A.3.i del Quesito).....	15
4.12 DIMENSIONI LORDE E SUPERFICI COMMERCIALI UNITA' ABITATIVA E PERTINENZE	16
4.13 FORMAZIONE DEL LOTTO.....	17

R.G.26/2024 R.Es. – G.E. Dr.ssa P. ROSSI

**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



4.14 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA .....	18
5 CONCLUSIONI.....	18
5.1 VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE (punto A.3.I del Quesito).....	18
5.2 VALORE DI STIMA DEL LOTTO.....	19

R.G.26/2024 R.Es. – G.E. Dr.ssa P. ROSSI

**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](mailto:roberta.crivellari@ingpec.eu)

