

**TRIBUNALE DI PADOVA**

**Esecuzione Immobiliare - R.G. n. 362/2022 R.Es.**

**G.E. Dott.ssa M. Elburgo**

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](mailto: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.ssa M. Elburgo, presentatosi alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari in data 30/12/2022 ore 09.35, dopo aver prestato giuramento secondo la formula di rito,

il Giudice formulava il seguente Quesito:

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

A – (1) provveda ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c. segnalando tempestivamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inadeguati 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.362/2022R.Es. - G.E. Dr.ssa M. ELBURGO

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](mailto: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 insolite; 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.; alleggi le visure catastali e il certificato di destinazione urbanistica; indichi le caratteristiche energetiche dell'immobile e alleggi 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/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 giudiziari, i dati della trascrizione presso l'Agenzia del Territorio

R.G.362/2022R.Es. - G.E. Dr.ssa M. ELBURGO

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 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 per il giorno 20 Gennaio 2023 ore 9.30 presso gli immobili siti in via Cantù al civico 3 nel Comune di Cadoneghe (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  
nato a / il 2 c.f. e  
a il in quota pari ad ½ ciascuno di:  
- una unità immobiliare **residenziale** identificata su N.C.E.U. al Fg. 8, mappale 2432 sub. 4 del Comune di Cadoneghe (PD);

R.G.362/2022R.Es. - G.E. Dr.ssa M. ELBURGO

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. 8, mappale 2432 sub. 19 del Comune di Cadoneghe (PD);



Individuazione del bene su Google Maps.

L'unità residenziale fa capo ad una realtà condominiale denominata Condominio "Condominio ai Pioppi". Essa è costituita da 9 unità residenziali e da due direzionali, al piano interrato sono situati n.12 garage ed un posto auto. L'immobile è sito in via Cantù al civico 3 nel Comune di Cadoneghe. Il condominio risulta posizionato in una zona centrale al Comune, esso infatti dista a pochi metri dalla sede municipale, comodo a tutti i servizi anche di trasporto pubblico oltre che a tutti i servizi scolastici di ogni ordine e grado. L'appartamento consiste in una unità al piano terra a cui si accede da ingresso comune situato sul lato nord del complesso residenziale. Il

Il fabbricato condominiale, di tre piani fuori terra, ha una struttura mista in pilastri in calcestruzzo e muri di tamponamento in laterizio, esternamente ed internamente intonacato e tinteggiato.

**Il bene residenziale insiste sulla particella 2432, foglio 8 sub 4 del Catasto urbano del Comune di Cadoneghe. Esso confina :**

- a NORD e ad EST con altra unità residenziale, stesso comune, stesso foglio oltre che con vano scala condominiale;

R.G.362/2022R.Es. - G.E. Dr.ssa M. ELBURGO

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 ed OVEST con muri perimetrali su spazio esterno, stesso comune, stesso foglio;

**Il bene pertinenziale con destinazione a garage insiste sulla particella 2432, foglio 8 sub 19 del Catasto urbano del Comune di Cadoneghe. Esso confina :**

- ad EST con corsia di manovra comune, stesso comune, stesso foglio;
- a NORD e a SUD con altre unità pertinenziali, stesso comune, stesso foglio;
- a OVEST con muro perimetrale controterra, stesso comune, stesso foglio.

**Il fabbricato condominiale insiste sulla particella 2432, foglio 8 del Catasto terreni del Comune di Cadoneghe. Esso confina :**

- ad EST con pubblica via identificata in via Cantù, stesso comune, stesso foglio;
- a NORD e a SUD con spazio aperto a parcheggio, stesso comune, stesso foglio;
- a OVEST con altri lotti edificati, 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 terra di un fabbricato plurifamiliare, mentre il garage è situato al piano interrato comune all'intero complesso condominiale. L'accesso al bene avviene tramite accesso condominiale comune all'intero fabbricato identificato sul lato nord del complesso condominiale ed individuato al civico 3 di via Cantù. Al garage interrato si accede invece da scala interna condominiale.



Prospetto nord del Condominio



Prospetto Sud del Condominio

R.G.362/2022R.Es. - G.E. Dr.ssa M. ELBURGO

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



L'unità residenziale, situata sul lato sud-ovest del fabbricato condominiale, è costituita da soggiorno di MQ.23,39, da una cucina di MQ. 9,25 due stanze rispettivamente di MQ.14,01 e MQ.10,71, due bagni rispettivamente di MQ. 4,67 e di MQ.4,81, un ingresso di MQ.6,02 ed un disimpegno zona notte di circa MQ. 4,65 ed un ripostiglio di MQ. 2,35. Il garage è di circa MQ. 10,63, terrazza in loggia di MQ. 4,84.

La pavimentazione della zona giorno risulta uniforme e definita da piastrelle di marmo di colorazione grigia, mentre l'intera zona notte, compreso il disimpegno e ad esclusione dei bagni, è finito con listelli di parquet marrone scuro. La cucina presenta anche un rivestimento parietale in piastrelle bianche di piccola pezzatura, mentre i due bagni presentano rivestimenti con piastrelle di tonalità diverse: nell'uno un bagno con pavimentazione con piastrelle a terra posate a correre sulla tonalità del rosa e l'altro nelle tonalità dell'azzurro. In entrambi i locali sono disposte mattonelle anche a parete di colorazione bianco per il primo e azzurro chiaro per il secondo. Le porte interne sono in legno tamburato di color marrone scuro.

Il riscaldamento è autonomo, di tipo tradizionale e fornisce il servizio di riscaldamento e di acqua calda sanitaria. L'unità è dotata anche di climatizzatore.

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 si presenta generalmente in buono stato di manutenzione. Il piano interrato nelle murature perimetrali contro terra risentono di un fenomeno di umidità di risalita.

Segue documentazione fotografica.

R.G.362/2022R.Es. – G.E. Dr.ssa M. ELBURGO

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



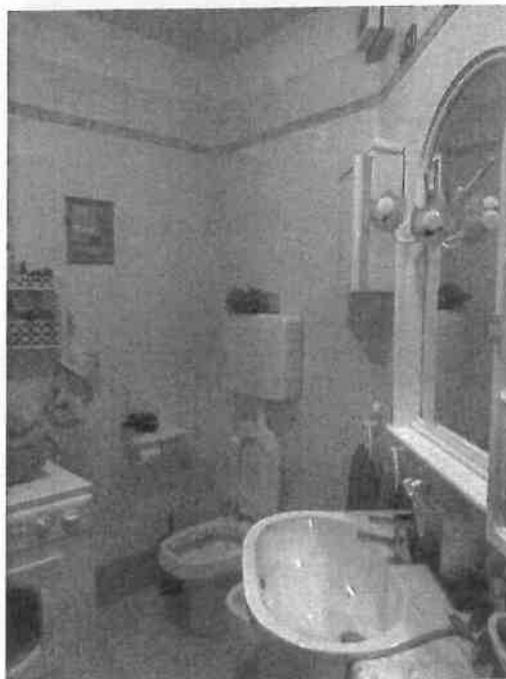
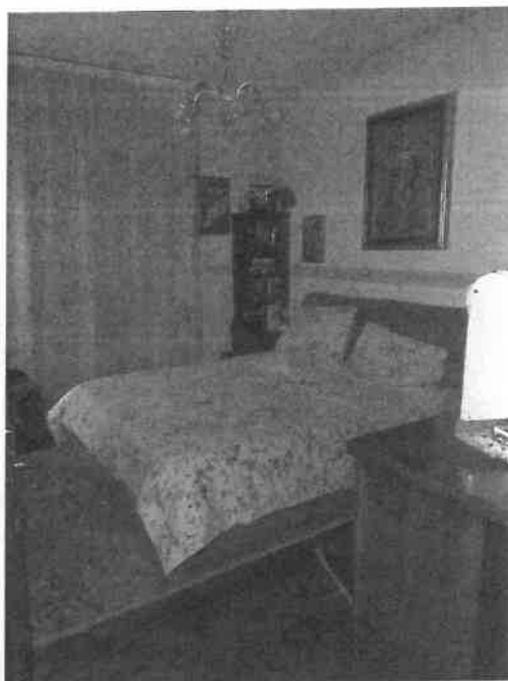


R.G.362/2022R.Es. - G.E. Dr.ssa M. ELBURGO

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





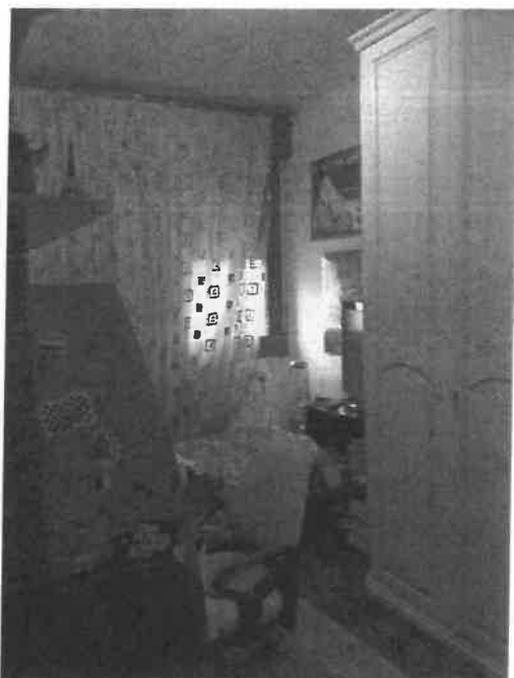
R.G.362/2022R.Es. - G.E. Dr.ssa M. ELBURGO

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

Firmato Da: CRIVELLARI ROBERTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 529d6cf8190d6d35e3ad97e904dec275





**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:

R.G.362/2022R.Es. - G.E. Dr.ssa M. ELBURGO

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



- 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 28/11/2022 Reg. Gen.  
n.48687, Reg. Part. n. 32874**

**1) Comune di Cadoneghe (PD) – Catasto Fabbricati al Fg. 8, mappale 2432,  
subalterno 4, Sezione Urbana -**

quota di 1/2 di proprietà

quota di 1/2 di proprietà

Abitazione di tipo civile, categoria A/2, cl. 3, consistenza 5,5 vani, Superficie catastale 98mq (\*), Rendita Euro 553,90 - piano T, Totale escluse aree scoperte 97mq (\*) *Escluse le superfici di balconi, terrazze e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti.*

#### AGGIORNAMENTI CATASTALI

- *dati identificativi: COSTITUZIONE del 02/01/1992 in atti dal 29/01/1992 (n. 8.2/1992)*
- *indirizzo: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/08/2015 Pratica n. PD0162629 in atti dal 04/08/2015 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 112974.1/2015) dati di classamento:VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/09/2008 Pratica n. PD0241447 in atti dal 12/09/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 22532.1/2008) Annotazioni: Classamento e rendita validati*
- *dati di classamento: VARIAZIONE del 26/01/1999 in atti dal 26/01/1999 RISTRUTTURAZIONE FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 10208.1/1999) Annotazioni: Classamento e rendita validati*
- *dati di superficie: Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 26/01/1999, prot. n. 10208*

**2) Comune di Cadoneghe (PD) – Catasto Fabbricati al Fg. 8, mappale 2432,  
subalterno 19, Sezione Urbana -**

R.G.362/2022R.Es. - G.E. Dr.ssa M. ELBURGO

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



quota di 1/2 di proprietà

quota di 1/2 di proprietà

Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse categoria C/6, cl. 3, consistenza 11mq,  
Rendita Euro 24,43 - piano S1

#### AGGIORNAMENTI CATASTALI

- dati identificativi: COSTITUZIONE del 02/01/1992 in atti dal 29/01/1992 (n. 8.2/1992)
- indirizzo: VVARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/08/2015 Pratica n. PD0162655 in atti dal 04/08/2015 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 113000.1/2015)
- dati di classamento: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/07/2009 Pratica n. PD0235028 in atti dal 07/07/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 58305.1/2009) Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)
- dati di superficie: Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 26/01/1999, prot. n. 10208

---

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

---

>

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 1)

(PD) Repertorio n. 43518 - UU  
Sede PADOVA (PD) Registrazione n. 2163 registrato  
in data 24/02/2014 - CONVENZIONE MATRIMONIALE  
Voltura n. 2853.1/2014 - Pratica n. PD0037991 in atti  
dal 27/02/2014

>

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 1)

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

L'immobile risulta occupato dalla famiglia dell'esecutato.

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

L'immobile è intestato per la metà rispettivamente ai sigg.ri.

R.G.362/2022R.Es. - G.E. Dr.ssa M. ELBURGO

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



**4.5 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 30/06/1999 –**  
Atto di compravendita Repertorio 33631 del 17/06/1999 notaio Paone Roberto.
- 2. trascrizione CONTRO del 23/05/2011 –**  
Atto tra vivi – COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE- Pubblico Ufficiale Caracciolo Mario Rep. 38304/20245 del 16/05/2011.
- 3. Iscrizione CONTRO del 17/06/2011 –**  
Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI PADOVA Rep. 5388/11 del 07/06/2011;
- 4. Iscrizione CONTRO del 14/05/2014 –**  
Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI PADOVA Rep. 5111/2013 del 07/11/2013;
- 5. Iscrizione CONTRO del 15/12/2017 –**  
Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo Pubblico Ufficiale GIUDICE DI PACE DI PADOVA Rep.4090/2014 del 18/11/2014;
- 6. Iscrizione CONTRO del 11/12/2018 –**  
Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO  
Rep. 2537/17718 del 07/12/2018;
- 7. Iscrizione CONTRO del 11/01//2019 –**  
Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI PADOVA Rep. 3108 del 03/10/2018;
- 8. trascrizione CONTRO del 08/05/2019 –**  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO

R.G.362/2022R.Es. – G.E. Dr.ssa M. ELBURGO

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



IMMOBILI Pubblico Ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Rep. 1536 del 30/03/2019 Rep. 5315 del 06/12/2021.

**9. trascrizione CONTRO del 28/11/2022 – !**

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Pubblico Ufficiale UNEP TRIBUNALE DI PADOVA Rep. 6104 del 12/11/2022.

In data 20/02/2023 l'esperto procedeva alla verifica di quanto agli Atti presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Padova, Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare non riscontrando altre note a carico della Ditta eseguita.

Come risulta da documentazione agli Atti, il bene è di proprietà di

nato a                      il                      c.f.                      e

nato a                      il                      c.f.                      in forza di atto di

compravendita Reg. Gen. 21041, Reg. Part. 14225, Pubblico Ufficiale Paone Roberto Rep. 33631 del 17/06/1999.

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

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

- **Concessione edilizia n.44 del 13/6/1990**, intestata a                      per la "Nuova costruzione di un fabbricato uso direzionale/residenziale";
- **Concessione edilizia N. 259/91** Prot. n. 12490 del 28/11/1991 per variante in corso d'opera alla C.E. n.44 del 13/6/1990;
- **Certificato di Agibilità del 22/6/1992** Prat. n. 74/90-259/91;
- **Concessione edilizia n. 73 del 3/08/1998** per "Ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso da direzionale a residenziale di n.6 unità immobiliari" intestato a                      ;
- **D.I.A. In cvariante del 26/01/1999** Prot. n. 1907
- **Richiesta di Agibilità parziale del 5/03/1999** ( rif. C.E. n.73/98 e DIA del 28/01/99) per n.5 unità residenziali e un garage prot. 6058 del 15/03/1999: agibilità per l subb. 4-5-7-8-26 e garage sub.27;

R.G.362/2022R.Es. - G.E. Dr.ssa M. ELBURGO

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



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

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

##### Comune di Cadoneghe Foglio 8 particella 2432;

Visto il PATI Area Metropolitana approvato nella Conferenza di Servizi del 18/07/2011, ratificato con Deliberazione della Giunta Provinciale n.50 del 22/02/2012 ai sensi della L.R. 11/2004 e s.m.i., pubblicato nel BUR Veneto n.21 del 16/03/2012;

Visto il PATI Cadoneghe Vigodarzere approvato nella Conferenza di Servizi del 10/05/2011, ratificato con Deliberazione della Giunta Provinciale n.194 del 29/09/2011 ai sensi dell'art. 15 comma 7 della L.R. 11/2004 e s.m.i., pubblicato nel BUR Veneto n.79 del 21/10/2011 ed efficace dal 05/11/2011;

Vista la variante al PATI n. 2, approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 62 del 30.10.2020;

Visto il Piano degli Interventi e le Norme Tecniche Operative, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 9 del 25/02/2020 pubblicato il 29/04/2020 ed efficace dal 15/05/2020;

Vista la variante al Piano degli Interventi n. 9, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 26/2021 del 31.05.2021 ed efficace dal 24.07.2021;

Vista la variante al Piano degli Interventi n. 12 "Variazione Rigenerazione Urbana e Qualità Ambientale", approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 47/2021 del 24.09.2021 ed efficace dal 05.11.2021;

Vista la "Variante normativa al Piano degli Interventi di adeguamento al Regolamento Edilizio Comunale - n.11", approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 55/2021 del 22/11/2021, efficace dal 16.12.2021;

Vista la "Variante Fase 1 (Normativa) al II° Piano degli Interventi", adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 38 del 25.07.2022, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 54/2022 del 29/11/2022, efficace dal 19.01.2023;

#### CERTIFICA

Che le succitate aree risultano così destinate dal P.I. vigente:

foglio	part.	Zona P.I. Vigente
8	2432	ZONIZZAZIONE: "B1.1 - residenziale in zona significativa" - art. 26.3 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi; "Zona significativa" - artt. 26.3a) 26.3b) delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi;
		FRAGILITÀ AMBIENTALE, aree rappresentative dei paesaggi storici del Veneto: "Pianura Agropolitana Centrale" - art. 10 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi;
		FRAGILITÀ AMBIENTALE compatibilità geologica e penalità ai fini edificatori: "aree idonee a condizione - RS rischio idraulico" - artt. 17, 18 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi;

R.G.362/2022R.Es. - G.E. Dr.ssa M. ELBURGO

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



		<b>FRAGILITÀ AMBIENTALE</b> aree soggette a dissesto idraulico: "Area esondabile o a ristagno idrico" – art. 18 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi;
--	--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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

I beni sono di proprietà per la quota di ½ ciascuno dei sigg.ri

nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ c.f. \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_

nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ c.f. \_\_\_\_\_ in forza di atto di

compravendita Reg. Gen. 21041, Reg. Part. 14225,

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

L'unità abitativa risulta **NON conforme** con lo stato urbanistico autorizzato: le non conformità sono relative modifiche interne, alcune delle quali rientranti nella tolleranza del 2%. Le difformità possono essere sanate con una pratica edilizia di sanatoria con il pagamento di una sanzione amministrativa minima pari a 516,00€.

Le spese di sanatoria sono riassumibili nel prospetto che segue:

Spese tecniche per la pratica di sanatoria compreso riallineamento catastale	2000€+accessori
spese di segreteria per diritti comunali e catastali pari a circa	€ 350,00
Sanzione amministrativa minima	€ 516,00

#### 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 via mail ordinaria con data 24/02/2023 e data successiva del 2/03/2023, dallo Studio Amministrativo di Fellet rag. Massimo con sede in via T. Minio n. 5 nel Comune di Padova (Pd), in carico alla proprietà NON risulta pendente alcun credito.

R.G.362/2022R.Es. – G.E. Dr.ssa M. ELBURGO

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



C.A. Ing. Crivellari

Padova, 02 Marzo 2023

**LA PRESENTE ANNULLA E SOSTITUISCE LA PRECEDENTE DEL 24/02/2023**

**OGGETTO : Situazione pagamenti unità :**

Egregio Ingegnere

con la presente Le comunico che a seguito del bonifico accreditato nel conto corrente del Condominio Ai Pioppi in data 01/03/2023 di € 1.157,20 sono state saldate su base preventiva per la stagione 2022/23 le spese di ordinaria gestione pari ad € 756,55 e sono state saldate le spese straordinarie per i lavori all'ascensore per la quota parte di € 400,65

Sottolineo che le quote ordinarie sono su base preventiva, l'esercizio ordinario si è chiuso il 28/02/2023 e dovrò eseguire la chiusura della gestione 2022/23, ed in funzione delle spese effettivamente sostenute durante l'anno si potranno quantificare esattamente eventuali debiti o crediti di chiusura gestione.

Con l'occasione porgo distinti saluti



R.G.362/2022R.Es. - G.E. Dr.ssa M. ELBURGO

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**

**GESTIONE ORDINARIA: Es. 2021/22 (dal 01/03/21 al 28/02/22)**

Tabella	Descrizione	Parziali	Totali
<b>TAB.A</b>	<b>SPESE GENERALI</b>		
	802 - Compenso amministratore	907,31	
	805 - Cancelleria, telefoniche, varie	77,47	
	807 - Spese ufficio	51,63	
	810 - Acqua	105,31	
	812 - Manutenzione verde	1.045,00	
	815 - Varie	190,00	
	817 - Spese bancarie	100,00	
	820 - Modello 770/quadro AC	195,75	
	822 - Certificazioni F24	100,00	
	825 - Varie proprietari	238,08	
	850 - Assicurazione stabile	1.205,68	
	<b>Totale: SPESE GENERALI</b>	<b>4.216,23</b>	
<b>TAB.B</b>	<b>SPESE DI SCALA</b>		
	915 - Pulizia scale	1.540,00	
	920 - Manutenzione ascensore	667,40	
	922 - ENEL	2.766,05	
	<b>Totale: SPESE DI SCALA</b>	<b>4.973,45</b>	
<b>INDIV.</b>	<b>ADDEBITI INDIVIDUALI</b>		
	105 - Spese personali	28,50	
	<b>Totale: ADDEBITI INDIVIDUALI</b>	<b>28,50</b>	
	<b>TOTALE CONSUNTIVO:</b>		<b>9.218,18</b>

L'Amministratore

(Studio Scacco)

**STUDIO SCACCO**

Via I. Bordin, 52

Tel. 049 8870149 - Fax 049 8887198

35010 CADONEGHE (PD)

R.G.362/2022R.Es. - G.E. Dr.ssa M. ELBURGO

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



### RIPARTIZIONE CONSUNTIVO

Gestione ordinaria: Es. 2021/22 (dal 01/03/21 al 28/02/22)

Int.	C	Nome condominio	TAB.A		TAB.B		Individua Importo	Totale Dovuto	Totale Pagato	Congiugli es. preced.		Congiugli Finali
			mill.	Importo	mill.	Importo				Dovuto	Pagato	
	C		81,71	357,15	67,18	334,12	9,50	700,78	1.328,00	603,38		-23,84
<b>TOTALI GENERALI:</b>			1000,00	4.216,23	1000,00	4.973,45	28,50	9.218,18	8.214,11	-2.762,59		-1.758,52

### CONSUNTIVO: Dettaglio operazioni

GESTIONE ORDINARIA (ES.2021/22) (dal 01/03/21 al 28/02/22)

Descrizione	Importo operazione	Totali di voce	Totali di tabella
<b>TAB.A - SPESE GENERALI</b>			
802 - <b>Compenso amministratore</b>			
28/02/22 Compenso amministratore	(Spesa 43)	907,31	907,31
805 - <b>Cancelleria, telefoniche, varie</b>			
28/02/22 Cancelleria, telefoniche, varie	(Spesa 44)	77,47	77,47
807 - <b>Spese ufficio</b>			
28/02/22 Spese ufficio	(Spesa 45)	51,63	51,63
810 - <b>Acqua</b>			
02/07/21 Acqua periodo 26/11/20 - 24/05/21	(Spesa 7)	32,97	
27/10/21 Acqua periodo 25/05/21 - 20/09/21	(Spesa 19)	31,86	
07/03/22 Acqua periodo 18/03/21 - 25/01/22	(Spesa 39)	40,48	105,31
812 - <b>Manutenzione verde</b>			
31/12/21 Manutenzione verde anno 2021	(Spesa 36)	605,00	
09/02/22 Manutenzione verde/Manutenzioni straordinaria potature alberi alto fusto	(Spesa 51)	440,00	1.045,00
815 - <b>Varie</b>			
25/05/21 Disinfestazione	(Spesa 5)	45,00	
03/09/21 Assemblea straordinaria bonus facciate	(Spesa 50)	100,00	
09/02/22 Pulsante luci esterne	(Spesa 52)	40,00	
15/03/22 preventivo Comad fotocellula completa	(Spesa 40)	5,00	190,00
817 - <b>Spese bancarie</b>			
28/02/22 Spese bancarie	(Spesa 46)	100,00	100,00
820 - <b>Modello 770/quadro AC</b>			
28/02/22 Modello 770/quadro AC	(Spesa 47)	195,75	195,75

R.G.362/2022R.Es. - G.E. Dr.ssa M. ELBURGO

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

Firmato Da: CRIVELLARI ROBERTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 529d6cf8190d6d35e3ad97e904dec275



822 - Certificazioni F24				195,75	
28/02/21 Certificazioni F24	(Spesa	48)	50,00		
28/02/22 Certificazioni CU 2021 Agenzia Entrate	(Spesa	49)	50,00		
			<u>50,00</u>	100,00	
825 - Varie proprietari					
02/07/21 MANUTENZIONE SEMESTRALE ESTINTORI ANNO 2021					
	(Spesa	10)	229,42		
02/07/21 RDA: MANUTENZIONE SEMESTRALE ESTINTORI ANNO 2021					
	(Debito	11)	8,66		
			<u>8,66</u>	238,08	
850 - Assicurazione stabile					
15/06/21 Assicurazione stabile	(Spesa	6)	1.205,68		
			<u>1.205,68</u>	1.205,68	
<b>Totale: [TAB.A] SPESE GENERALI:</b>					4.216,23
<b>TAB.B - SPESE DI SCALA</b>					
915 - Pulizia scale					
25/05/21 Pulizia scale/garage gennaio 2021	(Spesa	4)	50,00		
05/11/21 Pulizia scale semestrale ( marzo-agosto) 2021	(Spesa	26)	720,00		
21/12/21 Pulizia scale settembre/febbraio 2022	(Spesa	33)	720,00		
21/12/21 Pulizia scale- garage dicembre	(Spesa	34)	50,00		
			<u>50,00</u>	1.540,00	

**CONSUNTIVO: Dettaglio operazioni**

**GESTIONE ORDINARIA (ES.2021/22) (dal 01/03/21 al 28/02/22)**

Descrizione		Importo operazione	Totale di voce	Totale di tabella
920 - Manutenzione ascensore				
05/05/21 Manutenzione ascensore/Canone assistenza	(Spesa 1)	235,71		
05/05/21 R.D.A. manutenzione ascensore/Canone assistenza	(Debito 2)	8,89		
05/11/21				
05/11/21 R.D.A. Manutenzione ascensore/Canone 2 semestre 2021	(Spesa 22)	235,71		
	(Debito 23)	8,89		
05/11/21 Manutenzione ascensore/Contribuzione illuminazione cabina				
05/11/21	(Spesa 24)	40,28		
	(Debito 25)	1,52		
10/12/21 Manutenzione ascensore/Lampadina illuminazione cabina LED	(Spesa 30)	131,44		
10/12/21 R.D.A. manutenzione ascensore/Lampadina illuminazione cabina LED	(Debito 31)	4,96		
		<u>4,96</u>	667,40	
922 - ENEL				
25/05/21 ENEL marzo aprile 2021	(Spesa 3)	66,29		
29/06/21 ENEL maggio 2021	(Spesa 8)	67,49		
26/07/21 ENEL giugno 2021	(Spesa 13)	66,28		
24/08/21 ENEL luglio 2021	(Spesa 14)	56,72		
27/09/21 ENEL agosto 2021	(Spesa 17)	51,97		
26/10/21 ENEL settembre 2021	(Spesa 21)	53,20		
11/11/21 ENEL ottobre 2019-settembre 2021 rettifica consumi	(Spesa 27)	1.913,97		
26/11/21 ENEL settembre ottobre 2021	(Spesa 28)	142,23		
27/12/21 ENEL novembre 2021	(Spesa 35)	142,48		
31/01/22 ENEL dicembre 2021	(Spesa 37)	138,63		
24/02/22 ENEL gennaio 2022	(Spesa 38)	96,65		
23/03/22 ENEL rimborso febbraio 2022	(Entrata 42)	-29,86		
24/03/22 ENEL febbraio 2022	(Spesa 53)			
		<u></u>	2.766,05	
<b>Totale: [TAB.B] SPESE DI SCALA:</b>				4.973,45

R.G.362/2022R.Es. - G.E. Dr.ssa M. ELBURGO

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



<b>INDIV. - ADDEBITI INDIVIDUALI</b>					
<b>105 - Spese personali</b>					
16/07/21 Invio AR	(Spesa 12)		9,50		
27/08/21 Invio AR	(Spesa 15)		9,50		
27/08/21 Invio AR	(Spesa 16)		9,50	28,50	
Totale: [INDIV.] ADDEBITI INDIVIDUALI:					28,50
<b>TOTALE GENERALE:</b>					<b>9.218,18</b>

### PREVENTIVO

GESTIONE ORDINARIA: Es. 2022/23 (dal 01/03/22 al 28/02/23)

Tabella	Descrizione	Parziali	Totali
<b>TAB.A</b>	<b>SPESE GENERALI</b>		
	802 - Compenso amministratore	- 907,31	
	805 - Cancelleria, telefoniche, varie	77,47	
	807 - Spese ufficio	51,64	
	810 - Acqua	- 120,00	
	812 - Manutenzione verde	- 600,00	
	815 - Varie	500,00	
	817 - Spese bancarie	100,00	
	820 - Modello 770/quadro AC	195,75	
	822 - Certificazioni F24	100,00	
	825 - Varie proprietari	500,00	
	830 - Disinfestazioni	225,00	
	850 - Assicurazione stabile	1.250,00	
	855 - Spurgo pozzi neri	-350,00	
	<b>Totale: SPESE GENERALI</b>		<b>4.977,17</b>
<b>TAB.B</b>	<b>SPESE DI SCALA</b>		
	804 - Straordinarie ascensore	- 250,00	
	915 - Pulizia scale	- 1.540,00	
	920 - Manutenzione ascensore	750,00	
	922 - ENEL	- 2.800,00	
	<b>Totale: SPESE DI SCALA</b>		<b>5.340,00</b>
	<b>TOTALE PREVENTIVO:</b>		<b>10.317,17</b>

R.G.362/2022R.Es. - G.E. Dr.ssa M. ELBURGO

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



## RIPARTIZIONE PREVENTIVO

Gestione ordinaria: Es. 2022/23 (dal 01/03/22 al 28/02/23)

Int.	C	Nome condomino	TAB.A		TAB.B		Totale Dovuto	1° rata	n.3 rate succ.
			mill.	Importo	mill.	Importo			
1	C		84,71	421,62	67,18	358,74	780,36	195,00	195,00
<b>TOTALI GENERALI:</b>			1.000,00	4.977,17	1.000,00	5.340,00	10.317,17	2.580,00	2.580,00

### Bilancio preventivo 2022/23 per conto

Condominio Ai Pioppi - C. Fisc. 92082090280  
-0

Esercizio ordinario "2022/2023"  
Periodo: 01/03/2022 - 28/02/2023

	Importi	Totali
<b>Spese generali</b>		
Assicurazione fabbricato	-1.250,00	
Compenso amministrazione	-907,31	
Ritenuta d'acconto e CU fornitori	-100,00	
Trasmissione mod. 770 + Quadri AC	-195,75	
Cancelleria, telefoniche, varie	-129,11	
Gestione conto corrente bancario	-100,00	
Manutenzione verde	-800,00	
Acqua condominiale	-120,00	
Spurgo pozzi neri	-350,00	
Disinfestazioni	-225,00	
Varie proprietari	-500,00	
Varie	-500,00	-4.977,17
<b>Scale</b>		
Pulizia	-1.540,00	
Energia Elettrica	-2.800,00	
Manutenzione ascensore	-750,00	
Straordinarie ascensore	-250,00	-5.340,00
<b>TOTALE</b>		<b>-10.317,17</b>

Totale gestione	-10.317,17
Saldi di fine es. precedente	1.758,52
<b>Saldo finale (Euro)</b>	<b>-8.558,65</b>

R.G.362/2022R.Es. - G.E. Dr.ssa M. ELBURGO

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



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

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

ABITAZIONE +GARAGE			
ABITAZIONE	94,32	100%	94,32
terrazza	6,25	30%	1,87
garage	12,08	30%	3,62
		<b>TOTALE</b>	<b>99,81</b>
<b>MQ Totale LOTTO</b>			<b>99,81</b>

#### 4.13 FORMAZIONE DEL LOTTO

La procedura tratta la **piena ed intera proprietà** in ditta a  
nato a \_\_\_\_\_ nata  
a \_\_\_\_\_ in quota pari ad  $\frac{1}{2}$  ciascuno di:  
– una unità immobiliare **residenziale** identificata su N.C.E.U. al Fg. 8, mappale  
2432 sub. 4 del Comune di Cadoneghe (PD);  
una unità immobiliare pertinenziale **uso garage** identificata su N.C.E.U. al Fg. 8, mappale  
2432 sub. 19 del Comune di Cadoneghe (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:** buono

#### Superficie commerciale:

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

R.G.362/2022R.Es. – G.E. Dr.ssa M. ELBURGO

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



-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. 99,81.**

#### **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 inerente al Comune di Cadoneghe e

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

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1000	1250	L

R.G.362/2022R.Es. - G.E. Dr.ssa M. ELBURGO

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



Secondo la banca dati offerta dal sito **Borsino Immobiliare**



### **Abitazioni** in stabili di fascia media

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro <b>902</b>	Euro <b>1.079</b>	Euro <b>1.256</b>

Osservando ed analizzando i dati messi a disposizione si evince una media di valori di vendita che va da un minimo di €/mq 902,00 ad un massimo di €/mq 1256,00.

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 il valore medio massimo sopra descritto ossia €/mq 1256,00.

<b>Valore LOTTO – (99,81 mq x €/mq 1256,00)</b>	<b>€ 125.361,36</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>	-
<i>Spese di amministrazione condominiale</i>	-
<i>per lo stato di possesso</i>	-
<i>per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo</i>	-
<i>Spese tecniche per la regolarizzazione delle difformità</i>	- € 2350,00
<i>Sanzione amministrativa minima</i>	- € 516,00
	<b>VALORE DI STIMA € 103.691,15</b>
<b>VALORE DI STIMA ARROTONDATO PER L'INTERO</b>	<b>€ 103.600,00</b>

Tutto ciò considerato, si ritiene che il valore di stima arrotondato del bene come sopra descritto, alla data del 15/03/2023 possa ragionevolmente essere valutato in complessivi Euro **103.691,15** per il LOTTO UNICO, arrotondato per difetto a Euro **103.600,00** (diconsi Euro centotremilaseicento/00). pari a circa € /mq **1037,97**.

R.G.362/2022R.Es. – G.E. Dr.ssa M. ELBURGO

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



Il valore sopra esposto è il risultato di una riduzione del valore di mercato valutato e arrotondato rispettivamente in **Euro 103.600,00** 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 **103.600,00** ( (diconsi Euro Centotremilaseicento/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 15 Marzo 2023

Ing. Crivellari Roberta

Alla presente Relazione di Stima si allegano i seguenti documenti:

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

R.G.362/2022R.Es. – G.E. Dr.ssa M. ELBURGO

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](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).....	11
4.4 REGIME PATRIMONIALE TRA CONIUGI (A.3.d del Quesito).....	11
4.5 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUI BENI PIGNORATI A CARICO DELL'ACQUIRENTE (punto A.3.e del Quesito).....	12
4.6 VINCOLI ED ONERI SUI BENI PIGNORATI SUSCETTIBILI DI CANCELLAZIONE (punto A.3.e del Quesito).....	12
4.7 REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE (punto A.3.f del Quesito).....	13
4.8 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (punto A.3.f del Quesito).....	14
4.9 DIRITTI DI COMPROPRIETA' DEL BENE (punto A.3.g del Quesito).....	15
4.10 OPERE ABUSIVE E PROCEDIMENTO DI SANATORIA (punto A.3.h del Quesito).....	15
4.11 SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE, SPESE STRAORDINARIE, SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE (punto A.3.i del Quesito).....	16
4.12 DIMENSIONI LORDE E SUPERFICI COMMERCIALI UNITA' ABITATIVA E PERTINENZE	21
4.13 FORMAZIONE DEL LOTTO.....	21
4.14 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA .....	22
5 CONCLUSIONI.....	22
5.1 VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE (punto A.3.l del Quesito).....	22
5.2 VALORE DI STIMA DEL LOTTO.....	24

R.G.362/2022R.Es. – G.E. Dr.ssa M. ELBURGO

26

**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



