

**TRIBUNALE DI PADOVA**

**Esecuzione Immobiliare - R.G. n. 405/2022 R.Es.**

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

Causa promossa da



contro



**ELABORATO PERITALE**

**CTU ing. Crivellari Roberta**

---

**Ing. Crivellari Roberta**

**TPUNTOC ASSOCIATI**

**STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA**

P.le Castagnara 35 - 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail [roberta.crivellari@ingpec.eu](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. G. G. Amenduni, inviato il Giuramento alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari in data 17/4/2023, dopo aver prestato giuramento secondo la formula di rito,

il Giudice formulava il seguente Quesito:

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

**A – (1)** provveda ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c. segnalando tempestivamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza;  
**(2)** provveda altresì a dare comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali al debitore ed agli eventuali comproprietari, concordandone le modalità di accesso con il custode nominato;

**(3)** descriva i beni pignorati, anche a mezzo di sintetico corredo fotografico curando di evitare fotografie che identifichino il debitore o la sua famiglia, previa esatta individuazione degli stessi in relazione ai dati catastali, accertando:

a. l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;

b. la corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni stessi, quali risultano dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita, con le risultanze catastali e lo stato di fatto, con particolare riferimento al raffronto tra il pignoramento e l'istanza di vendita, affinché si venda solo quanto richiesto nell'istanza entro i limiti del pignoramento;

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

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

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

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

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

h. in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica

R.G.405/2022R.Es. – G.E. Dr. G.G. AMENDUNI

1

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 – 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu

sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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

l. il valore di mercato dell'immobile ai sensi dell'art. 567 c.p.c.: allo scopo proceda al calcolo della superficie del bene, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (indicativamente nella misura del 15% del valore di mercato), e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; con riferimento ai terreni agricoli, determini il tipo di coltura praticata, l'esistenza di eventuali fabbricati rurali e relativi annessi e la presumibile redditività; con riferimento ai terreni edificabili, determini l'edificazione consentita tanto in relazione alla zona, quanto con riferimento agli strumenti attuativi, quanto infine al volume edificabile e alla normativa applicabile, anche di P.R.G.; 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/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.405/2022R.Es. – G.E. Dr. G.G. AMENDUNI

2

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 – 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail [roberta.crivellari@ingpec.eu](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 il giorno 24 Marzo 2023 ore 17.00 presso gli immobili siti in via Paruta al civico 31 A 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 la **piena ed intera proprietà per la quota di ½ ciascuno a**

██████████ nato a ██████████ c.f. ██████████ e a ██████████, nata a ██████████ c.f. ██████████ trattasi di:

- una unità immobiliare **residenziale** identificata su N.C.E.U. al Fg. 154, mappale 65 sub. 3 del Comune di Padova (PD);

R.G.405/2022R.Es. – G.E. Dr. G.G. AMENDUNI

3

**Ing. Crivellari Roberta**

TPUNTOC ASSOCIATI

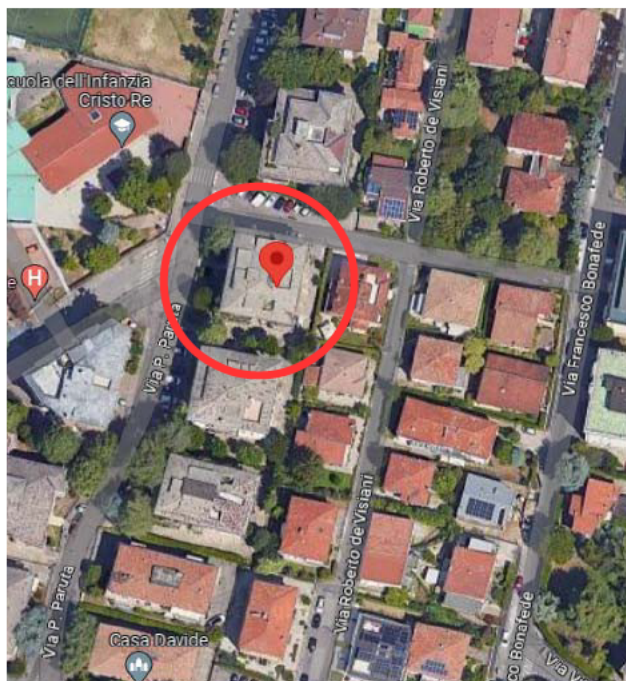
STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 – 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu

- una unità immobiliare pertinenziale **uso garage** identificata su N.C.E.U. al Fg. 154, mappale 65 sub. 16 del Comune di Padova (PD);



Individuazione del bene su Google Maps.

L'unità residenziale appartiene ad una realtà condominiale denominata "Condominio Pellicano". Il complesso edilizio è costituito da 14 unità residenziali, al piano terra sono situati i relativi garage. L'immobile è sito in via Paruta al civico 31 A nel Comune di Padova. Il bene dista a pochi chilometri dalla sede municipale patavina, comodo a tutti i servizi anche di trasporto pubblico oltre che servizi scolastici di ogni ordine e grado. L'appartamento consiste in una unità al piano primo della palazzina situata sul lato sud del fabbricato condominiale, mentre il garage è situato al piano terra posto sul lato nord-est. Al Condominio si accede da via pubblica identificata con via Paruta, l'immobile è privo di recinzioni.

Il complesso condominiale presenta una struttura mista in pilastri in calcestruzzo e muri di tamponamento in laterizio, esternamente ed internamente intonacati e tinteggiati.

**Il bene residenziale insiste sulla particella 65, foglio 154 sub. 3 del Catasto urbano del Comune di Padova. Esso confina al piano primo:**

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

R.G.405/2022R.Es. – G.E. Dr. G.G. AMENDUNI

4

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 – 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu

- a SUD, OVEST ed EST con muri perimetrali su spazio esterno, stesso comune, stesso foglio.

**Il bene pertinenziale con destinazione a garage insiste sulla particella 65, foglio 154 sub 16** del Catasto urbano del Comune di Padova. Esso confina :

- a NORD, SUD, OVEST con altri beni pertinenziali, altri subb. stesso comune, stesso foglio;
- a EST con muri perimetrali su spazio esterno condominiale di manovra comune, stesso comune, stesso foglio.

**Il complesso condominiale insiste sulla particella 65, foglio 154** del Catasto terreni del Comune di Padova. Esso confina :

- ad NORD con via pubblica identificata in via F. Robortello, stesso comune, stesso foglio;
- a EST con altri lotti edificati mappali 68 e 70, stesso comune, stesso foglio;
- a SUD con altro lotto edificato mappale 366, stesso comune, stesso foglio;
- a OVEST con giardino pertinenziale identificato col mappale 605 e via pubblica identificata in via P. Paruta, stesso comune, stesso foglio.

#### **4.1 DESCRIZIONE DELLE UNITA' NEGOZIALI** (punto A.3 del Quesito)

Il bene oggetto di stima è costituito da una unità immobiliare residenziale con relativa pertinenza a garage. L'appartamento è al piano primo di un fabbricato plurifamiliare, mentre il garage è situato al piano terra. L'accesso al bene avviene tramite accesso condominiale comune tramite giardino comune di cui al mappale 416 prospiciente via Paruta. Al garage. posto al piano terra, si accede da via F. Robortello.

L'unità residenziale, situata sul lato sud della fabbricato condominiale, è costituita da un **ingresso di MQ. 7,52**, un **soggiorno di MQ. 28,92**, da una **cucina di MQ. 10,09**, **tre stanze** rispettivamente di **MQ.12,68**, **MQ. 8,66** e **MQ. 15,64**, due **bagni** rispettivamente di **MQ. 4,81** e di **MQ. 4,05**, un **disimpegno nella zona notte** di circa **MQ. 8,10**, un **ripostiglio** di **MQ. 1,46**, infine **due poggiali** rispettivamente a est di **MQ. 11,21** e ad ovest di **MQ. 25,46**. Il **garage** è di circa **MQ. 16,06**.

R.G.405/2022R.Es. - G.E. Dr. G.G. AMENDUNI

5

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 - 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu



Prospetto ovest su via P. Paruta.



Prospetto sud.

La pavimentazione della zona giorno risulta realizzata in piastrelle di marmo per le zone di ingresso e disimpegno per la zona notte; per soggiorno e una camera la pavimentazione è in listelli di legno marrone scuro, mentre per le restanti camere la pavimentazione è in parquet chiaro posato a mosaico. Il bagno presenta piastrelle a terra nei colori del nocciola con sfumature di bianco, mentre il rivestimento a parete è realizzato con ceramiche delle medesime tonalità. Anche la zona lavoro della cucina presenta un rivestimento ceramico a parete.

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

Le porte interne sono in legno tamburato di colore bianco, alcune di esse presentano una specchiatura (cucina, soggiorno e porta del disimpegno).

Il riscaldamento è centralizzato, di tipo tradizionale e fornisce il servizio di riscaldamento e di acqua calda sanitaria. Ciascun radiatore è dotato di valvole termostatiche e di contabilizzatore di calore. L'unità è dotata di climatizzazione estiva.

I serramenti sono in legno, con vetrocamera. Le chiusure sono garantite da persiane di colore scuro.

Le pareti interne risultano finite al civile e dipinte con idropittura lavabile bianca.

L'unità immobiliare, ad una prima analisi visiva, si presenta generalmente in uno stato di manutenzione buona.

R.G.405/2022R.Es. – G.E. Dr. G.G. AMENDUNI

6

**Ing. Crivellari Roberta**

TPUNTOC ASSOCIATI

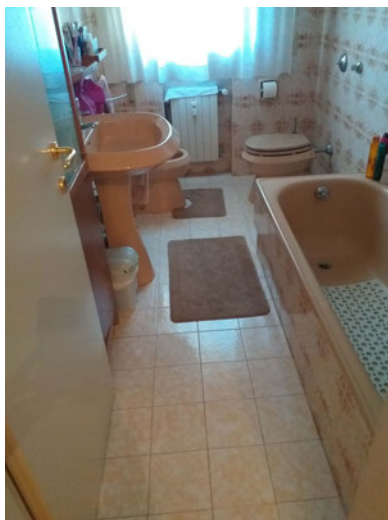
STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 – 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail [roberta.crivellari@ingpec.eu](mailto:roberta.crivellari@ingpec.eu)

Segue documentazione fotografica.



R.G.405/2022R.Es. – G.E. Dr. G.G. AMENDUNI

7

**Ing. Crivellari Roberta**

TPUNTOC ASSOCIATI

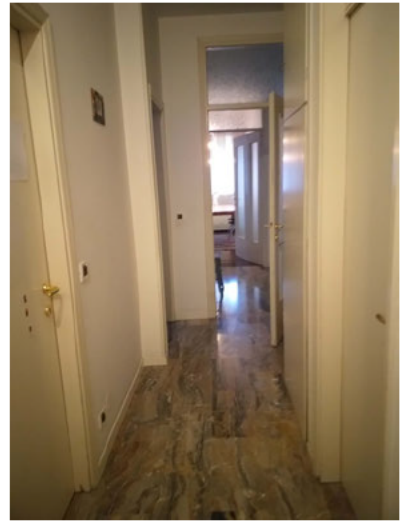
**STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA**

P.le Castagnara 35 – 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail [roberta.crivellari@ingpec.eu](mailto: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 **NON CORRISPONDONO** con le risultanze catastali.

**Catastalmente I beni risultano intestati a** [REDACTED].

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.405/2022R.Es. – G.E. Dr. G.G. AMENDUNI

8

- estratto visura catastale per soggetto
- estratto di mappa N.C.T.R.
- planimetrie catastali
- aggiornamento visure ipotecarie

A seguire così come risultano all'AGENZIA DEL TERRITORIO DI PADOVA  
(N.C.E.U. - N.C.T.R.)

**Immobile di cui alla Nota di Trascrizione agli atti Presentazione n.42 del  
24/01/2023 Reg. Gen. n.2307, Reg. Part. n. 1636**

1) Comune di Padova (PD) – Catasto Fabbricati al **Fg. 154, mappale 65, subalterno  
3 Sezione Urbana -**

quota di 1/1 di proprietà XXXXXXXXXX

Abitazione di tipo civile, categoria A/2, cl. 5, consistenza 7 vani, Superficie catastale  
126mq (\*), Rendita Euro 1.500,31 - piano 1, Totale escluse aree scoperte 118mq (\*)  
*Escluse le superfici di balconi, terrazze e aree scoperte pertinenziali e accessorie,  
comunicanti o non comunicanti.*

#### **AGGIORNAMENTI CATASTALI**

- *dati identificativi: Variazione del 10/05/2013 Pratica n. PD0108925 in atti dal  
10/05/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 73068.1/2013)*
- *indirizzo: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/01/2019 Pratica n. PD0064916 in  
atti dal 25/01/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA  
AGGIORNAMENTO ANSC (n. 57948.1/2019)*
- *dati di classamento: Variazione del 10/05/2013 Pratica n. PD0108925 in atti dal  
10/05/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 73068.1/2013)*
- *dati superficie: Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla  
planimetria: data di presentazione 02/10/1973, prot. n. 7134*

R.G.405/2022R.Es. – G.E. Dr. G.G. AMENDUNI

9

**Ing. Crivellari Roberta**

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 – 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu

---

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

---

> 1. [REDACTED]  
(C [REDACTED])  
nato a [REDACTED]  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. del 10/05/2013 Pratica n. PD0108925 in atti dal  
10/05/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE  
(n. 73068.1/2013)

**Nel documento sono indicati gli identificativi  
catastali dell'immobile originario dell'attuale**

PADOVA (G224) (PD)  
Sez. Urb. G Foglio 1 Particella 876 Subalterno 3

---

**2) Comune di Padova (PD) – Catasto Fabbricati al **Fg. 154, mappale 65, subalterno 16**, Sezione Urbana -**

quota di 1/1 di proprietà [REDACTED]

*Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse categoria C/6, cl. 7, consistenza 18mq,  
Rendita Euro 81,81 - piano T*

**AGGIORNAMENTI CATASTALI**

- *dati identificativi: Variazione del 10/05/2013 Pratica n. PD0108925 in atti dal 10/05/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 73079.1/2013)*
- *indirizzo: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/01/2019 Pratica n. PD0064926 in atti dal 25/01/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 57958.1/2019)*
- *dati di classamento: Variazione del 10/05/2013 Pratica n. PD0108925 in atti dal 10/05/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 73079.1/2013)*
- *dati di superficie: Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 02/10/1973, prot. n. 7147*

R.G.405/2022R.Es. – G.E. Dr. G.G. AMENDUNI

10

---

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 – 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu

---

> **Intestazione attuale dell'immobile n. 2 - totale righe intestati: 1**

---

> 1. [REDACTED]  
(C [REDACTED])  
nato a [REDACTED]  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. del 10/05/2013 Pratica n. PD0108925 in atti dal  
10/05/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE  
(n. 73079.1/2013)

**Nel documento sono indicati gli identificativi  
catastali dell'immobile originario dell'attuale**

PADOVA (G224) (PD)  
Sez. Urb. **G** Foglio 1 Particella 876 Subalterno 16

---

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

L'immobile risulta occupato da [REDACTED]  
(madre).

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

L'immobile è intestato per la quota intera di piena proprietà ciascuno per la quota di  
½ ai sigg.ri [REDACTED].

**4.5 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUI BENI PIGNORATI A  
CARICO DELL'ACQUIRENTE** (punto A.3.e del Quesito)

Come risulta dai documenti agli Atti, sul bene non risultano iscritte e trascritte  
formalità che resteranno a carico dell'acquirente.

**4.6 VINCOLI ED ONERI SUI BENI PIGNORATI SUSCETTIBILI DI  
CANCELLAZIONE** (punto A.3.e del Quesito)

Come da documentazione agli Atti, sul bene risultano iscritte e trascritte le seguenti  
formalità:

1. **Iscrizione contro nn. 19577/2792 del 07/06/2012 IPOTECA GIUDIZIALE**  
nascente da Decreto ingiuntivo del 27/02/2012 Rep. n. 1522/2012 emesso dal  
Tribunale di Padova a FAVORE di [REDACTED] sede di  
[REDACTED] c.f. [REDACTED], CONTRO [REDACTED]  
[REDACTED] grava su bene identificato alla sez.

R.G.405/2022R.Es. – G.E. Dr. G.G. AMENDUNI

11

---

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 – 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu

urbana G, foglio 1, particella 876 e subb. 3 -16 ( oggi foglio 153 part. 64 subb.3-16)

2. **trascrizione contro nn. 33120/23440 del 13/11/2014**, nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 17/10/2014 Rep. n. 7425/2014 emesso da Ufficiale Giudiziario di Padova A FAVORE di [REDACTED] [REDACTED] sede di [REDACTED], contro [REDACTED], grava su bene identificato alla sez. urbana G, foglio 1, particella 876 e subb. 3 -16 ( oggi foglio 153 part. 64 subb.3-16).
3. **trascrizione contro nn. 31105/46972 del 03/11/2021**, Pubblico Ufficiale CHIAPPARINO VALENTINA Rep. 2765/2333 del 29/10/2021 ATTO PER CAUSA MORTE -ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA.
4. **trascrizione contro nn. 14139/20982 del 24/05/2022**, Pubblico Ufficiale Tribunale Rep. 4292/2021 del 01/03/2022 ATTO PER CAUSA MORTE -ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA', contro [REDACTED] [REDACTED], grava su bene identificato alla sez. urbana U, fogli154, particella 65 e subb. 3 -16.
5. **trascrizione contro nn. 1636/2307 del 24/05/2023**, Pubblico Ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Rep. 6887/2022 del 16/12/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

In data 15/05/2023 e 22/05/2023 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, in data 10/11/2012 il sig. [REDACTED] è deceduto e con denuncia di Successione n. 2641/19990/13 UR di Padova, trascritta in data 14/01/2014 ai nn. 838/628, gli immobili risultano devoluti a favore dei nipoti [REDACTED] nato a [REDACTED] c.f. [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] c.f. [REDACTED] per ½ ciascuno, per legge stante la rinuncia di eredità rep. 11767 del 19/12/2012 Notaio Annalisa Lorenzetto Peserico Stecchini Negri De Salvi.

Risulta trascritta in data 24/05/2022 ai nn. 20982/14139 accettazione tacita dell'eredità in morte di [REDACTED] [REDACTED] nato il [REDACTED] [REDACTED] c.f. [REDACTED]

R.G.405/2022R.Es. – G.E. Dr. G.G. AMENDUNI

12

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 – 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu

██████████, da parte degli eredi sigg.ri ██████████ nascente da Atto del Tribunale di Padova del 01/03/2022.

#### **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 di Costruzione n.1070/71/0 Prot. n. 64725/71**, intestato a Marcato Tiziano rappresentante del Cond. Pellicano per la "Nuova costruzione di un fabbricato ad uso abitazione", data di rilascio 21/12/1971, con successiva **variante rilasciata il 5/10/1972**;
- **Autorizzazione per abitabilità del 19/10/1973** Prat. n. 360/1973 Prot. n. 52990;

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

Secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Padova, Richiesta acquisita agli atti del Comune il 17 aprile 2023 sotto il n.174388 di protocollo generale, definisce:

- che l'area così descritta in Catasto Terreni, **Foglio 154, Mappale 65** risulta:

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

- ZONA TERRITORIALE OMOGENEA B3 RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO A MEDIA DENSITÀ;

Gli interventi urbanistico-edilizi nella detta area sono disciplinati in via principale dall'articolo 18 delle Norme Tecniche Operative (N.T.O.) del Piano vigente;

2) **sulla base degli elaborati del Piano di Assetto del Territorio - P.A.T. del**

**Comune di Padova, approvato con delibera di Giunta Provinciale n. 142 del**

**4 settembre 2014**, che richiama in forma esplicita le previsioni e la normativa del

P.A.T.I. e che non modifica l'assetto previsionale del P.I. Vigente, interessata da :

- CENTRI ABITATI;

R.G.405/2022R.Es. - G.E. Dr. G.G. AMENDUNI

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

- COMPATIBILITÀ GEOLOGICA - AREE IDONEE;
- AREE DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA: CITTÀ CONSOLIDATA.

L'area risulta **compresa** nell'ambito di urbanizzazione consolidata ex l.r. 14/2017 di cui alla d.c.c 53 del 28/07/2020.

L'area è disciplinata in via principale dagli articoli 5.6.8.1, 7.1, 11.2.1, 11.5 delle N.T.A. del P.A.T..

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

Come risulta da documentazione agli Atti, in data 10/11/2012 il sig. [REDACTED] è deceduto e con denuncia di Successione n. 2641/19990/13 UR di Padova, trascritta in data 14/01/2014 ai nn. 838/628, gli immobili risultano devoluti a favore dei nipoti [REDACTED] nato a [REDACTED] c.f. [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] c.f. [REDACTED] per ½ ciascuno, per legge stante la rinuncia di eredità rep. 11767 del 19/12/2012 Notaio Annalisa Lorenzetto Peserico Stecchini Negri De Salvi.

Risulta trascritta in data 24/05/2022 ai nn. 20982/14139 accettazione tacita dell'eredità in morte di [REDACTED] [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] c.f. [REDACTED] da parte degli eredi sigg.ri [REDACTED] nascente da Atto del Tribunale di Padova del 01/03/2022.

#### 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 ( valutabile in 250€ + accessori sul totale)	2000€+accessori
spese di segreteria per diritti comunali e catastali pari a circa	€ 135,00
Sanzione amministrativa minima	€ 516,00

R.G.405/2022R.Es. – G.E. Dr. G.G. AMENDUNI

14

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 – 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu

**Totale spese di sanatoria: 2651,00€ di cui € 2000+accessori.**

**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 dal Custode nominato in data 17/02/2023, lo Studio AMMINISTRAZIONI IMMOBILIARI TADIOTTO PADOVA SRL Via Torino, 11 - 35142 PADOVA, trasmetteva documentazione utile ad identificare le spese generali oltre i bilanci preventivi e consuntivi delle annualità richieste, come meglio sotto specificato.



**Situazione versamenti**

Condominio PELLICANO - C. Fisc. 92054260283  
Via Paruta 31/A - 35126 Padova (PD)

Esercizio ordinario "2022/2023"  
Periodo: 01/09/2022 - 31/08/2023

**SALASNICH Sergio**

Unità imm. **A2**

Rata	Da versare	Versato	Residuo	
30/09/2022 Rata n. 1	10.568,50	1.000,00	9.568,50	Scaduta
15/11/2022 Conformità urbanistica parti comuni-private	794,16	0,00	794,16	Scaduta
01/12/2022 Rata n. 2	1.380,00	0,00	1.380,00	Scaduta
01/02/2023 Rata n. 3	1.380,00	0,00	1.380,00	Scaduta
01/04/2023 Rata n. 4	1.380,00	0,00	1.380,00	Scaduta
<b>Totale</b>	<b>15.502,66</b>	<b>1.000,00</b>	<b>14.502,66</b>	

Versamenti effettuati	Rif. pag.	Versato	Prot./Descr.
02/01/2023 A2		1.000,00	R24 Acconto rate
<b>Totale</b>		<b>1.000,00</b>	

**Ad oggi risultano scadute rate pari a 14.502,66 Euro.**

R.G.405/2022R.Es. – G.E. Dr. G.G. AMENDUNI

15

**Ing. Crivellari Roberta**

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 - 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu



## Bilancio consuntivo per l'anno 2021/2022:

Totale gestione	-39.028,65
Saldi di fine es. precedente	-1.631,86
Rate versate	32.012,91
<b>Saldo finale (Euro)</b>	<b>-8.647,60</b>

### **Nota esplicativa sintetica della gestione**

Condominio PELLICANO - C.F. 92054260283  
Esercizio 2022/2023 (dal 01/09/2022 al 31/08/2023)

#### **Rendiconto Consuntivo 2021/22**

L'esercizio economico ordinario 2021/22 si è concluso con un aumento dei costi di gestione rispetto a quanto previsto in fase di elaborazione del preventivo.  
Il maggior onere risulta dovuto agli aumenti praticati nella fornitura del combustibile gassoso

### **Riepilogo conti Stabile**

Condominio PELLICANO - C. Fisc. 92054260283

Esercizio ordinario "2021/2022"

Via Paruta 31/A - 35126 Padova (PD)

Periodo: 01/09/2021 - 31/08/2022

	Importo	Totale
Spese proprietà		-3.977,60
Spese straordinarie proprietà		-626,45
Spese generali conduzione		-4.964,06
Spese ascensore		-2.449,38
Spese riscaldamento		-20.903,12
Spese acqua calda		-5.956,04
Spese personali		-152,00
<b>TOTALE</b>		<b>-39.028,65</b>

Totale gestione	-39.028,65
Saldi di fine es. precedente	-1.631,86
Rate versate	32.012,91
<b>Saldo finale (Euro)</b>	<b>-8.647,60</b>

R.G.405/2022R.Es. - G.E. Dr. G.G. AMENDUNI

16

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 - 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu

## Bilancio preventivo per l'anno 2022/2023:

### Bilancio preventivo Condominio

Condominio PELLICANO - C. Fisc. 92054260283

Esercizio ordinario "2022/2023"

Via Paruta 31/A - 35126 Padova (PD)

Periodo: 01/09/2022 - 31/08/2023

	Importo	Totale
Spese proprietà		-4.000,00
Spese straordinarie proprietà - Fondo cassa		-10.000,00
Spese generali conduzione		-5.000,00
Spese ascensore		-2.500,00
Spese riscaldamento		-22.000,00
Spese acqua calda		-6.000,00
<b>TOTALE</b>		<b>-49.500,00</b>

Totale gestione	-49.500,00
Saldi di fine es. precedente	-8.647,60
<b>Saldo finale (Euro)</b>	<b>-58.147,60</b>

#### 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	121,54	100%	121,54
terrazze	40,15	30%	12,04
garage	18	30%	5,40
<b>MQ Totale LOTTO</b>			<b>138,98</b>

#### 4.13 FORMAZIONE DEL LOTTO

La procedura tratta la **piena ed intera proprietà ciascuno per la quota di ½** in ditta a [REDACTED] nato a [REDACTED] c.f. [REDACTED] e a [REDACTED], nata a [REDACTED] c.f. [REDACTED] 224M trattasi di:

- una unità immobiliare **residenziale** identificata su N.C.E.U. al Fg. 154, mappale 65 sub. 3 del Comune di Padova (PD);

R.G.405/2022R.Es. - G.E. Dr. G.G. AMENDUNI

17

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 - 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu

- una unità immobiliare pertinenziale **uso garage** identificata su N.C.E.U. al Fg. 154, mappale 65 sub. 16 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:** buono

**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. 138,98.**

**4.14 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

Non redatto.

R.G.405/2022R.Es. – G.E. Dr. G.G. AMENDUNI

18

**Ing. Crivellari Roberta**

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 – 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail [roberta.crivellari@ingpec.eu](mailto:roberta.crivellari@ingpec.eu)

## 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.

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

#### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: PADOVA

Comune: PADOVA

Fascia/zona: Semicentrale/MADONNA PELLEGRINA, S.RITA, NAZARETH,SANT'OSVALDO

Codice di zona: C5

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1400	1750	L

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



Osservando ed analizzando i dati messi a disposizione si evince una media di valori di vendita che va da un minimo di €/mq 1400,00 ad un massimo di €/mq 1794,00.

R.G.405/2022R.Es. - G.E. Dr. G.G. AMENDUNI

19

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 - 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu

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 1772,00.

<b>Valore LOTTO – (138,98 mq x €/mq 1772,00)</b>	<b>€ 246.272,56</b>
<i>per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto</i>	-15%
<i>Spese di amministrazione condominiale</i>	-€ 14.502,66
<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>	-€ 2.135,00
<i>Sanzione amministrativa minima</i>	- € 516,00
<b>VALORE DI STIMA</b>	<b>€ 192.178,02</b>
<b>VALORE DI STIMA ARROTONDATO PER L'INTERO</b>	<b>€ 192.180,00</b>

Tutto ciò considerato, si ritiene che il valore di stima arrotondato del bene come sopra descritto, alla data del 30/05/2023 possa ragionevolmente essere valutato in complessivi Euro **192.178,02** per il LOTTO UNICO, arrotondato a **Euro 192.180,00** (diconsi Euro centonovantaduemilacentoottanta/00). pari a circa **€ /mq 1382,78**.

Il valore sopra esposto è il risultato di una riduzione del valore di mercato valutato e arrotondato rispettivamente in **Euro 192.180,00** 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 **192.180,00** ( (diconsi Euro centonovantaduemilacentoottanta/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 30 Maggio 2023

Ing. Crivellari Roberta

R.G.405/2022R.Es. – G.E. Dr. G.G. AMENDUNI

20

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 – 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu

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 – NOTA DI TRASCRIZIONE ACCETTAZIONE EREDITA' |
| <b>Allegato 5</b> | Documenti Amministrazione condominiale                           |

R.G.405/2022R.Es. – G.E. Dr. G.G. AMENDUNI

21

---

**Ing. Crivellari Roberta**

TPUNTOC ASSOCIATI

**STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA**

P.le Castagnara 35 – 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail [roberta.crivellari@ingpec.eu](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).....	8
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).....	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).....	13
4.8 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (punto A.3.f del Quesito) Secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Padova, Richiesta acquisita agli atti del Comune il 17 aprile 2023 sotto il n.174388 di protocollo generale, definisce:.....	13
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	17
4.13 FORMAZIONE DEL LOTTO.....	17
4.14 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA .....	18

R.G.405/2022R.Es. – G.E. Dr. G.G. AMENDUNI

22

**Ing. Crivellari Roberta**

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 – 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu

5 CONCLUSIONI.....	19
5.1 VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE (punto A.3.l del Quesito).....	19
5.2 VALORE DI STIMA DEL LOTTO.....	20

R.G.405/2022R.Es. – G.E. Dr. G.G. AMENDUNI

23

---

**Ing. Crivellari Roberta**

TPUNTOC ASSOCIATI

**STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA**

P.le Castagnara 35 – 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail [roberta.crivellari@ingpec.eu](mailto:roberta.crivellari@ingpec.eu)