



Studio di architettura arch. Roberta Mariano

Via Dandolo n° 21, 35010 Borgoricco (Pd)
P.IVA 04199620289 Cell. 347.6622673
arch.roberta.mariano@gmail.com
roberta.mariano@archiworldpec.it

Tribunale Ordinario di Padova

Esecuzione Immobiliare **R.G. 179/2023**

Giudice

Custode Notaio

Promossa da
contro sig.

RELAZIONE TECNICA DI STIMA



Proprietà situata a Tombolo VIA San Pio X n°14

Roberta Mariano

CTU arch. Roberta Mariano

Esecuzione Immobiliare RG 179.2023 _ 15/03/2024

1





Studio di architettura arch. Roberta Mariano

Via Dandolo n° 21, 35010 Borgoricco (Pd)
P.IVA 04199620289 Cell. 347.6622673
arch.roberta.mariano@gmail.com
roberta.mariano@archiworldpec.it

Indice dei capitoli

- Incarico, giuramento, quesitopag. 3
- Esame dei documenti depositati, sopralluogo, accertamenti.....3
- Corrispondenza dei dati generali nel pignoramento e nell'istanza di vendita.....4
- Corrispondenza dei dati catastali indicati nell'atto di pignoramento.....4
- Diritto venduto.....5
- Ubicazione.....6
- Identificazione catastale dei beni e correttezza dell'accatastamento.....7
- Descrizione dei beni8
- Verifica conformità edilizia e catastale.....21
- Proprietà e elenco sintetico delle formalità25
- Attestazione di prestazione energetica.....26
- Occupazione e confini26
- Criteri generali di stima adottati e stima del valore del lotto.....26
- Prospetto riepilogativo30





Studio di architettura arch. Roberta Mariano

Via Dandolo n° 21, 35010 Borgoricco (Pd)
P.IVA 04199620289 Cell. 347.6622673
arch.roberta.mariano@gmail.com
roberta.mariano@archiworldpec.it

INCARICO, GIURAMENTO, QUESITO

La sottoscritta arch. Roberta Mariano, con studio a Borgoricco in Via Dandolo 21, iscritta all'Ordine degli Architetti di Padova al n° 2574 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova al n° 2840, è stata nominata Consulente Tecnico d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare in oggetto dall'ill.mo Giudice dott. _____, e incaricata di rispondere al quesito standard per le esecuzioni immobiliari del Tribunale di Padova. E' stato prestato giuramento secondo la formula di rito.

SOPRALLUOGO E ACCERTAMENTI

Il sopralluogo è stato effettuato il 31.10.2023 alla presenza del dott. _____ e sono stati realizzati gli opportuni rilievi metrici e fotografici. E' stato altresì richiesto accesso agli atti al Comune di Tombolo e accertata la conformità tra documentazione edilizia, catastale e stato dei luoghi, di cui verrà esplicitato dettaglio a seguire.





Studio di architettura arch. Roberta Mariano

Via Dandolo n° 21, 35010 Borgoricco (Pd)
P.IVA 04199620289 Cell. 347.6622673
arch.roberta.mariano@gmail.com
roberta.mariano@archiworldpec.it

CORRISPONDENZA DEI DATI NEL PIGNORAMENTO E NELL'ISTANZA DI VENDITA

I dati generali riportati in pignoramento ed istanza di vendita risultano corrispondenti. Va rilevato però un elemento da considerare che emerge solo da analisi del luogo e doc. edilizia. In particolare allo stato di fatto la proprietà è composta da

- porzione di abitazione bifamiliare sviluppantesi su due livelli con cortile esclusivo di pertinenza sito a Tombolo in Via San Pio X n°14, categoria A/3 (presente nell'atto di pignoramento/mutuo e al catastale), censuariamente identificata al Catasto Fabbricati – Comune Tombolo (L199)

Foglio 3 – Particella 324 – Subalterno 2

Oltre a questo, vi è un garage sul retro dell'immobile, non indicato nel pignoramento, ricadente nella stessa area di proprietà, non accatastato, ma di cui è stata presentata pratica edilizia. Pertanto fin da subito si rileva una problematica che va considerata per l'analisi globale della proprietà.

- Ente urbano- foglio 3 - Particella 500- 1,70 are (note a seguire)
- Ente urbano- foglio 3 - Particella 836- 1,13 are (note a seguire)

CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Gli elementi identificativi dei beni oggetto della presente esecuzione immobiliare, descritti nell'atto di pignoramento e nell'istanza di vendita corrispondono con le risultanze catastali, ma non in maniera del tutto coerente. Vi sono porzioni di immobile, e nello specifico il garage, non raffigurate catastalmente e non citate nell'atto di pignoramento, pur essendo concessionato in Comune. Gli enti urbani, indicati nell'atto di pignoramento, non figurano coerenti con lo stato dei luoghi in quanto su essi gravano immobili abusivi. Altresì si rileva la non rappresentazione grafica coerente del tutto. La situazione presenta numerose criticità che richiedono una regolarizzazione globale dei dati catastali, con pratica edilizia annessa. Se ne esplicherà più in dettaglio in seguito.





Studio di architettura arch. Roberta Mariano

Via Dandolo n° 21, 35010 Borgoricco (Pd)
P.IVA 04199620289 Cell. 347.6622673
arch.roberta.mariano@gmail.com
roberta.mariano@archiworldpec.it

DIRITTO VENDUTO

La procedura in oggetto interessa i diritti intestati a

- 100% proprietà abitazione di tipo economico intestata a porzione di abitazione bifamiliare sviluppantesi su due livelli con cortile esclusivo di pertinenza sito a Tombolo in Via San Pio X n°14, categoria A/3 (presente nell'atto di pignoramento/mutuo e al catastale), censuariamente identificata al Catasto Fabbricati – Comune Tombolo (L199) Foglio 3 – Particella 324 – Subalterno 2
- 100% Ente urbano- foglio 3 - Particella 500- 1,70 are (note a seguire)
- 100% Ente urbano- foglio 3 - Particella 836- 1,13 are (note a seguire)

Non è presente né sui dati catastali né sulle identificazioni del diritto venduto, il garage che insiste sulla stessa proprietà. E' importante rilevare che i documenti catastali **non** sono coerenti con lo stato dei luoghi.



UBICAZIONE

Gli immobili in analisi sono situati nel **Comune di Tombolo, Via S. Pio X°, 14, 35019**

Tombolo PD <https://maps.app.goo.gl/xukSBaKeYwHYmnEh8>



Vista aerea





Studio di architettura arch. Roberta Mariano

Via Dandolo n° 21, 35010 Borgoricco (Pd)
P.IVA 04199620289 Cell. 347.6622673
arch.roberta.mariano@gmail.com
roberta.mariano@archiworldpec.it

IDENTIFICAZIONE CATASTALE ODIERNA DEI BENI E CORRETTEZZA ACCATASTAMENTO

Da un esame della correttezza dell'accatastamento, con un confronto dello stesso con quanto emerso in sede di sopralluogo, si evince che l'identificazione catastale NON è congrua con la situazione attuale dell'immobile.

L'accatastamento dell'abitazione non è coerente, se non in parte, con lo stato attuale, e non rappresenta in alcun modo il garage esistente ed autorizzato in Comune.

Si rilevano numerose criticità sulla regolarità del tutto che verranno illustrate a seguire, anche con l'ausilio della documentazione fotografica.



DESCRIZIONE DEI BENI

Per la descrizione dei beni viene allegato rilievo fotografico degli esterni ed interni.



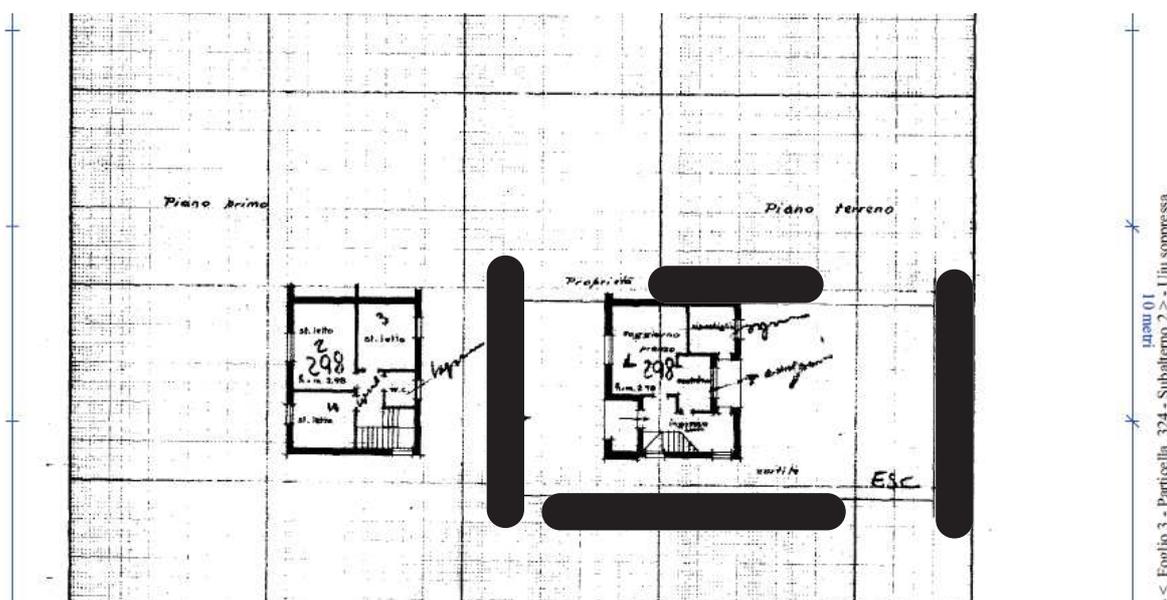
L'abitazione a due piani è una porzione di una bifamiliare, con giardino esclusivo e accesso da Via San Pio X. A breve distanza dal centro, la zona è prettamente residenziale ed è servita da negozi e servizi a distanza di pochi km.



L'esterno dell'abitazione presenta una pavimentazione in porfino ed una piccola area adibita a giardino.



La planimetria catastale qui riportata rappresenta la distribuzione del lotto. Come si illustrerà nella planimetria catastale è rappresentata solo l'abitazione.

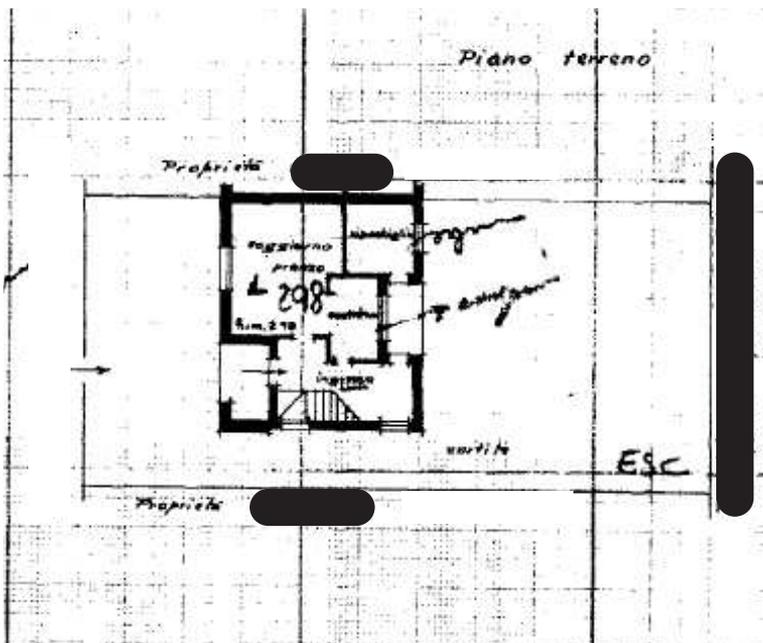




Le pareti esterne sono tinteggiate, i serramenti sono in legno con tapparelle. Un tendaggio oscurante è stato installato all'ingresso, lato ovest.

Si rileva lo stato di abbandono della casa ed effettivamente il proprietario è deceduto e l'immobile è disabitato.

L'ingresso all'abitazione al piano terra conduce alla zona soggiorno, cucina, ripostiglio



inqu 01
 - < Foglio 3 - Particella 374 - Subalterno 2 > - Un sconnesso



Una scala posta direttamente di fronte all'ingresso conduce alla zona notte al primo piano. Pavimentazione ingresso e piano terra in piastrelle



Scala



Soggiorno



Ingresso



disimpegno piano terra



Il piano terra, se osserviamo la raffigurazione catastale dovrebbe essere caratterizzato solo da un ingresso, soggiorno e ripostiglio. Nello stato di fatto è presente invece in aggiunta una grande stanza adibita a soggiorno, non rappresentata. Come detto non vi sono progetti depositati in Comune per questo immobile che ne consentano un'ulteriore verifica. Si riportano a seguire le foto della stanza, priva di relativi documenti che ne autorizzino l'esistenza.



L'ambiente è collegato all'abitazione e ne rappresenta un'estensione ad un piano. E' caratterizzato da un ampio locale adibito a soggiorno con camino. Il soffitto



presenta forti fenomeni di infiltrazione d'acqua piovana dovuti molto probabilmente ad una terrazza al primo piano, anch'essa non raffigurata nel catastale, e non dotata di scarico. Lo stato di questa porzione di immobile è di forte degrado.



Questo ambiente comunica con altri ambienti sul lato est, di cui non vi sono rappresentazioni grafiche. Uno adibito a lavanderia ed uno che conduce ad un piano interrato, anch'esso non raffigurato catastalmente.



La grande stanza ha altresì un serramento verso sud con arco. Evidente che si tratta di un corpo di fabbrica di datazione diversa e verosimilmente più recente dell'abitazione originale.



L'abitazione al piano terra è collegata al garage, anch'esso non rappresentato su catastale, ma concessionato in Comune.



Fronte



retro



Studio di Architettura | arch. Roberta Mariano

Progettazione architettonica
 Arredamento d'interni
 Pratiche edili comunali
 Perizie tecniche ed estimative
 Certificazioni energetiche
 Ordine degli Architetti 2274
 CTU Tribunale di Padova n° 2840

347 6622673

arch.roberta.mariano@gmail.com

Studio di architettura arch. Roberta Mariano

Via Dandolo n° 21, 35010 Borgoricco (Pd)
 P.IVA 04199620289 Cell. 347.6622673
 arch.roberta.mariano@gmail.com
 roberta.mariano@archiworldpec.it



collegamento abitazione garage



interno garage con portone



Gli impianti elettrici sono dell'epoca di costruzione dell'immobile, che da catastale sembra risalire al 1955.



Riscaldamento a termosifoni con caldaia autonoma, non dotati di valvole termostatiche



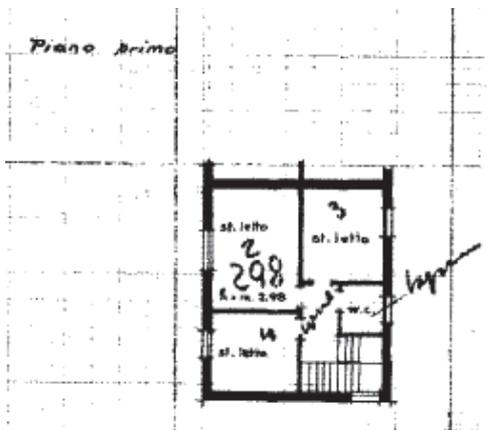
Caldaia Lamborghini Compact





Studio di architettura arch. Roberta Mariano

Via Dandolo n° 21, 35010 Borgoricco (Pd)
 P.IVA 04199620289 Cell. 347.6622673
 arch.roberta.mariano@gmail.com
 roberta.mariano@archiworldpec.it



Al primo piano tre camere da letto ed un bagno.

La distribuzione degli ambienti del primo piano è coerente con la planimetria catastale



Camere con pavimento in legno



Bagno

Camera



L'immobile è quindi costituito dalla zona giorno al piano terra, composta da soggiorno, cucina, lavanderia, disimpegno comunicante con piano interrato, garage. Al primo piano tre camere con bagno.

Nel suo complesso si presenta in stato di abbandono, con problemi di infiltrazioni e sono necessarie opere di riqualificazione. Sono altresì fondamentali delle valutazioni in merito alle parti abusive, regolarizzandole a livello edilizio o ove non conveniente, demolendole. Altra valutazione va fatta anche in merito al piano interrato, anch'esso in stato di degrado e privo di autorizzazione edilizia.

Gli impianti elettrici sono datati e andrebbero adeguati alla normativa odierna per una maggiore sicurezza, considerato anche le copiose infiltrazioni di acqua piovana. Va altresì valutato un intervento sulle terrazze, in particolare una sul retro, che fa da vasca d'acqua. La stessa si infiltra all'interno dei muri e si introduce all'interno del solaio di copertura della porzione di soggiorno non accatastata, come evidente dalle foto. La vista dal primo piano ha consentito di evidenziare il problema dell'infiltrazione e se ne riportano le immagini a seguire per maggiore chiarezza espositiva.

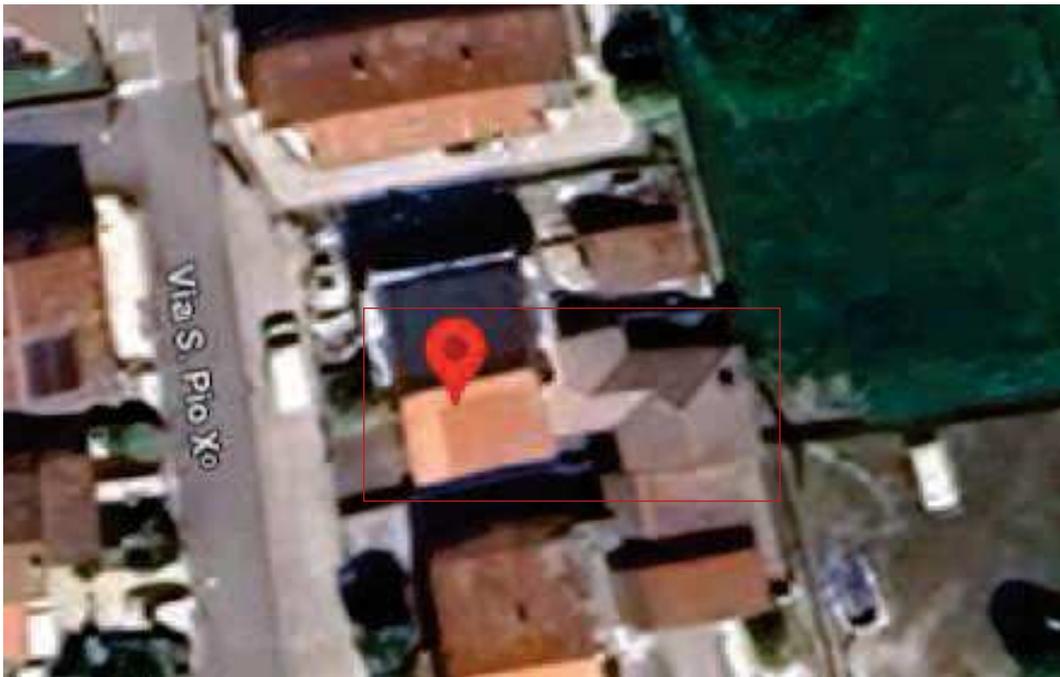


Terrazza non rappresentata graficamente, presente al primo piano lato est. Si nota l'acqua stagnante che non trova scarico che ne consenta il deflusso all'esterno.





Coperture della parte non raffigurata a catasto, raccondo tra abitazione e garage



Vista aerea: la parte con il simbolo è relativa all'abitazione. La restante parte a destra non è autorizzata. In fondo a destra la copertura del garage.





Studio di architettura arch. Roberta Mariano

Via Dandolo n° 21, 35010 Borgoricco (Pd)
P.IVA 04199620289 Cell. 347.6622673
arch.roberta.mariano@gmail.com
roberta.mariano@archiworldpec.it

VERIFICA DELLA CONFORMITA' EDILIZIA E CATASTALE

L' accesso agli atti effettuata presso il Comune di Tombolo ed un ulteriore incontro con i tecnici dell'ufficio edilizia privata, ha evidenziato che nulla è stato depositato o presente negli archivi relativamente all'abitazione. Di questa gli unici documenti agli atti sono le planimetrie catastali, peraltro parzialmente difformi rispetto allo stato odierno dei luoghi.

E' stata depositata in Comune solo una pratica edilizia per la parte relativa al garage, e comunque anch'essa difforme rispetto allo stato dei luoghi.

Come evidenziato con le foto, il corpo di fabbrica che collega l'abitazione al garage, non è rappresentato graficamente in nessuna planimetria né a Catasto né in Comune, e vi è altresì un piano interrato, anch'esso non indicato.

La situazione edilizia dell'immobile presenta quindi numerose criticità che devono essere tenute in considerazione in quanto sarà necessaria una pratica edilizia di sanatoria atta a regolarizzare l'edificato, a fronte di una valutazione sostanziale a priori anche sull'eventuale scelta di demolire gli abusi, piuttosto che regolarizzarli con relativi oneri e spese, alla luce dell'attuale stato di degrado di varie porzioni di quanto abusivo.

L'atto di compravendita identifica l'immobile come di proprietà originaria della _____, con sede a Roma, la quale vendette a l'alloggio su due piani composto da 4 vani utili oltre gli accessori e giardino annesso. L'atto allegato in perizia risale al 8 gennaio 1968. Il comune non ha in archivio nulla, salvo la domanda di concessione edilizia del 20.7.1982 a nome relativa al solo garage. Allegata documentazione.



Studio di Architettura | arch. Roberta Mariano

Progettazione architettonica
Arredamento d'interni
Pratiche edili comunali
Perizie tecniche ed estimative
Certificazioni energetiche
Ordine degli Architetti n° 2174
CTU Tribunale di Padova n° 28/0

347 6622673

arch.roberta.mariano@gmail.com

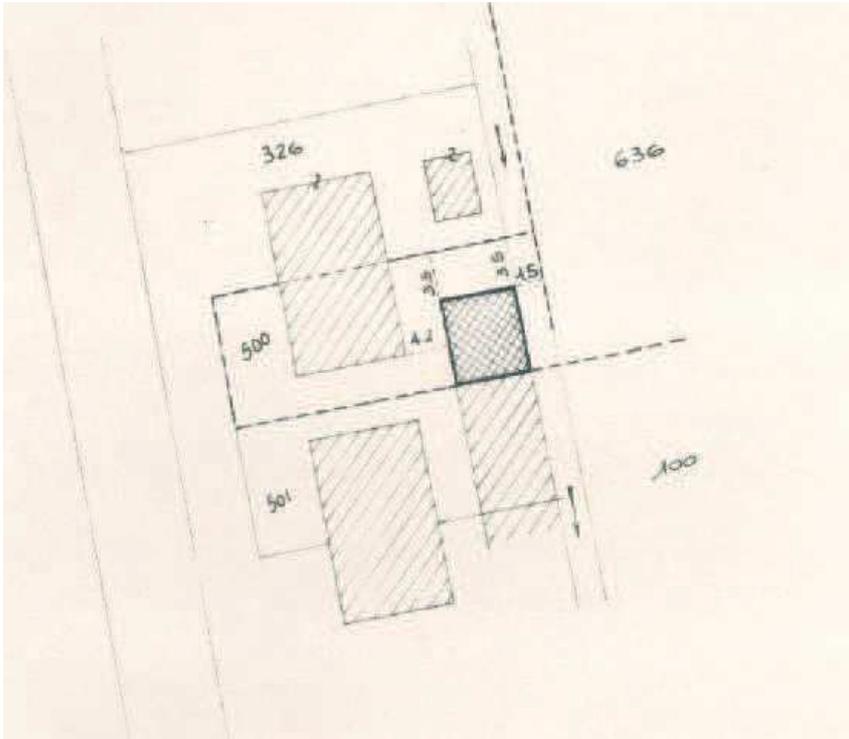
Studio di architettura arch. Roberta Mariano

Via Dandolo n° 21, 35010 Borgoricco (Pd)
P.IVA 04199620289 Cell. 347.6622673
arch.roberta.mariano@gmail.com
roberta.mariano@archiworldpec.it



ESTRATTO MAPPA





Nelle tavole relative al garage si rileva la presenza del solo ingombro dell'abitazione. Non ci sono tavole con rappresentazioni grafiche del complesso edilizio nella sua interezza. Solo quanto riferisce alla ristrutturazione del garage.

COMUNE DI TOMBOLO
 UFFICIO TECNICO

N. 3178 Prot.

CONCESSIONE GRATUITA PER OPERE EDILIZIE N. V. 12/82
 (Art. 9 legge 28 gennaio 1977, n. 10)

IL SINDACO

— Vista la domanda presentata in data 24/7/82
 con la quale il Sig. [REDACTED]
 resident in [REDACTED]
 Codice fiscale n. [REDACTED]
 CHIED. la concessione per RISTRUTTURAZIONE GARAGE.

in Via S. PIO x° Sez. _____
 Fg. 3° - Mapp. n. 500;





Studio di architettura arch. Roberta Mariano

Via Dandolo n° 21, 35010 Borgoricco (Pd)
P.IVA 04199620289 Cell. 347.6622673
arch.roberta.mariano@gmail.com
roberta.mariano@archiworldpec.it

Al fine di poter fornire tutte le informazioni possibili in merito alla regolarizzazione edilizia dell'immobile la scrivente CTU ha fissato un incontro con i tecnici responsabili dell'ufficio edilizia privata del comune di Tombolo.

Dalla riunione viene esplicitato quanto segue:

- La parte di collegamento tra l'abitazione e il garage NON risulta autorizzata
- La parte interrata NON risulta autorizzata
- Il garage risulta autorizzato con Concessione edilizia 12/1982
- Per quanto concerne il fabbricato principale adibito a residenza, non avendo reperito niente da accesso atti, è opportuno che al momento della presentazione della pratica di regolarizzazione edilizia sia rilevato in dettaglio, confrontato con la documentazione catastale ai sensi dell'art. 9 bis del DPR 380
- Su tutti e 4 i corpi di fabbrica di cui sopra sarà da verificare la doppia conformità edilizia ai sensi dell'art. 36 DPR 380/2001.
- Nell'eventualità non ci dovesse essere la doppia conformità sarà necessario procedere ai sensi dell'art.34 (fiscalizzazione o eventuale demolizione della parte non sanabile).





Studio di architettura arch. Roberta Mariano

Via Dandolo n° 21, 35010 Borgoricco (Pd)
P.IVA 04199620289 Cell. 347.6622673
arch.roberta.mariano@gmail.com
roberta.mariano@archiworldpec.it

PROPRIETA' ED ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITA'

Premesso che

che il pignoramento è stato notificato

e che il diritto di nuda proprietà degli immobili è stato inserito, come emerge anche dalla certificazione notarile allegata in atti,

nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto ed iscritta presso Uffici Pubblicità Immobiliare Bassano il n. gen. e part. a favore di per capitale €100.000,00 oltre interessi per una somma complessiva di €200.000,00 durata 15 anni a carico nato a per diritti pari a 1/1 nuda proprietà per i diritti pari a 1/1 di usufrutto su Fg3, P 836
- Verbale di pignoramento Immobili atto Uff. Giud. Tribunale Padova del rep. e trascritto presso Uffici Pubblicità Immobiliare di Bassano del Grappa il al num gen e part. a favore di per i diritti di piena proprietà su NCEU Fg3 part 836 sub2, NCT Fg 3 Part 500, NCT Fg3 Part 836





Studio di architettura arch. Roberta Mariano

Via Dandolo n° 21, 35010 Borgoricco (Pd)
P.IVA 04199620289 Cell. 347.6622673
arch.roberta.mariano@gmail.com
roberta.mariano@archiworldpec.it

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'appartamento non è dotato di certificazione energetica.

OCCUPAZIONE E CONFINI

In occasione del sopralluogo l'appartamento risulta libero.

Confini: a nord con proprietà di terzi, a est con mapp. 636, a sud con mapp. 835, a ovest con strada

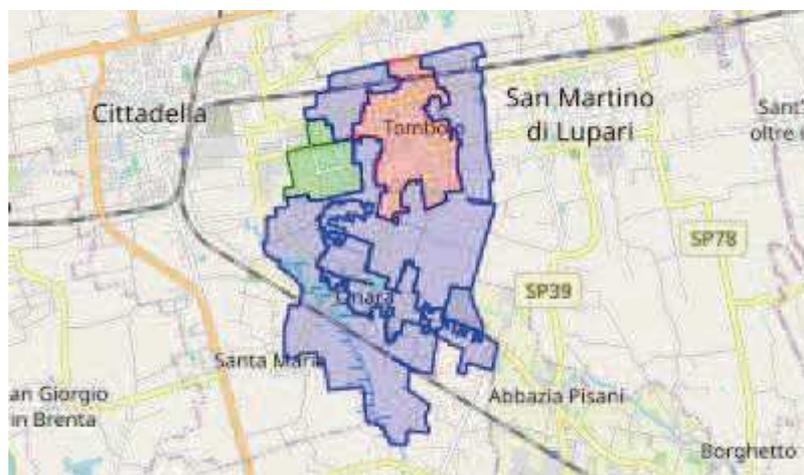
CRITERI GENERALI DI STIMA ADOTTATI E STIMA DEL VALORE DEL LOTTO

Per la stima del valore commerciale attuale dell'immobile si è eseguita un'indagine di mercato immobiliare condotta nel contesto, per beni simili per caratteristiche e tenuto conto di tutti i parametri che possono influenzarne la valutazione, attraverso il metodo sintetico comparativo, che tenga in considerazione sia la posizione, che le condizioni generali dell'immobile, le finiture e il loro stato di conservazione.

Si è poi analizzato il valore medio di edifici analoghi in zona grazie ad un confronto presso alcune agenzie immobiliari del luogo per recepire dati utili e riferiti a recenti compravendite nelle strette vicinanze e nel medesimo contesto.

Va inoltre considerato elemento di riferimento importante il valore indicato dall'Agenzia delle entrate, nella Banca dati delle quotazioni immobiliari.

<https://borsinoimmobiliare.it/quotazioni-immobiliari/veneto/padova-provincia/tombolo/>



Studio di Architettura | arch. Roberta Mariano

Progettazione architettonica
Arredamento d'interni
Pratiche edili comunali
Perizie tecniche ed estimative
Certificazioni energetiche
Ordine degli Architetti n° 2374
CTU Tribunale di Padova n° 2840

347 6622673

arch. roberta.mariano@gmail.com

Studio di architettura arch. Roberta Mariano

Via Dandolo n° 21, 35010 Borgoricco (Pd)
P.IVA 04199620289 Cell. 347.6622673
arch.roberta.mariano@gmail.com
roberta.mariano@archiworldpec.it



Zone Immobiliari

Zone Centrali 1	Zone Semicentrali 1	Zone Periferiche 3	
Zone Centrali	Valore M²	Affitto	Vendita
Centro Capoluogo		€ 3,63	€ 1.070

La zona immobiliare riflette un'area del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

Quotazione 15.03.2024

L'immobile ricade in zona centrale e il Borsino Quotazioni Immobiliari riporta un valore indicativo di 1.070,00 €/mq.





Studio di architettura arch. Roberta Mariano

Via Dandolo n° 21, 35010 Borgoricco (Pd)
 P.IVA 04199620289 Cell. 347.6622673
 arch.roberta.mariano@gmail.com
 roberta.mariano@archiworldpec.it

La banca dati delle quotazioni immobiliari OMI per la zona, abitazioni civili, stato conservativo normale, va da 950,00 €/mq a 1.250,00€/mq.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: PADOVA
 Comune: TOMBOLO
 Fascia/zona: Centrale/CENTRO CAPOLUOGO
 Codice di zona: B1
 Microzona catastale n.: 1
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	950	1250	L	4	4,5	L
Abitazioni civili	Ottimo	1300	1500	L			
Box	NORMALE	485	670	L	2,5	3,5	L
Ville e Villini	NORMALE	900	1150	L	4,2	4,8	L

Analizzando i valori di riferimento individuati nelle aste attive oggi sul sito Astalegale.it non vi sono immobili all'asta in data odierna a Tombolo, ma nei paesi limitrofi sono stati identificati vari immobili al fine di identificare il valore medio di riferimento.

Ricercando i comparabili tra gli annunci di agenzie immobiliari in zona e confrontandone caratteristiche e metratura, se ne sono identificati alcuni simili per un valore di mercato dai 900 ai 1.400 €/mq.





Studio di architettura arch. Roberta Mariano

Via Dandolo n° 21, 35010 Borgoricco (Pd)
 P.IVA 04199620289 Cell. 347.6622673
 arch.roberta.mariano@gmail.com
 roberta.mariano@archiworldpec.it

Il calcolo delle superfici è stato fatto basandosi sulle planimetrie catastali (abitazione e giardino), della documentazione edilizia (garage) e sulle misure verificate in loco in occasione del sopralluogo.

Per quanto già esplicitato in precedenza non possono essere quantificati gli oneri comunali né i costi della pratica edilizia di regolarizzazione e/o di demolizione delle parti abusive. Per tutti questi elementi sarà opportuno presentare una pratica di sanatoria con richiesta in Comune di regolarizzazione in funzione di come si intende procedere (sanare o demolire). Sentito il comune in merito per avere dei costi certi, mi hanno comunicato che non è possibile allo stato attuale avere dei riferimenti di spesa in quanto l'immobile presenta numerose criticità che vanno analizzate in funzione della doppia conformità e di quanto già esplicitato in precedenza.

Alla luce degli elementi di valutazione di cui sopra, dello stato generale dell'immobile, si ritiene congruo considerare un valore indicativo di riferimento di 900,00 €/mq, ma va assolutamente tenuto in considerazione da parte di chi acquisterà il bene che dovrà farsi carico anche di una ulteriore spesa, ad oggi non definita né definibile, per le numerose variabili che si pongono di soluzione della regolarizzazione edilizia del tutto. Al fine di riassumere tutti gli elementi che collaborano alla quantificazione del valore della proprietà, si riporta una tabella riepilogativa che ne evidenzia il computo del valore odierno dei soli beni regolari:

Descrizione	mq	coeff.	superf.	€/mq	€	Quota	€
Abitazione piano terra	56,00	1,00	56,00	900,00 €	50.400,00 €	1/1	50.400,00 €
Abitazione piano primo	52,00	1,00	52,00	900,00 €	46.800,00 €	1/1	46.800,00 €
Portico ingresso	5,00	0,30	1,50	900,00 €	1.350,00 €	1/1	1.350,00 €
Garage	36,00	0,50	18,00	900,00 €	16.200,00 €	1/1	16.200,00 €
Giardino/area esterna	122,00	0,02	2,44	900,00 €	2.196,00 €	1/1	2.196,00 €
							116.946,00 €
Detrazione 15% per assenza della garanzia per vizi palesi o occulti							17.541,90 €
							99.404,10 €
NB: non vengono valutate le parti prive di autorizzazione edilizia o non presenti su catastale e nello specifico (elemento centrale, terrazza, parte interrata). Si veda paragrafo regolarizzazione edilizia							

Arrotondato **99.000,00€**





Studio di architettura arch. Roberta Mariano

Via Dandolo n° 21, 35010 Borgoricco (Pd)
P.IVA 04199620289 Cell. 347.6622673
arch.roberta.mariano@gmail.com
roberta.mariano@archiworldpec.it

PROSPETTO RIEPILOGATIVO

DIRITTO VENDUTO La procedura in oggetto interessa i diritti intestati

a

- 100% proprietà abitazione di tipo economico intestata a porzione di abitazione bifamiliare sviluppantesi su due livelli con cortile esclusivo di pertinenza sito a Tombolo in Via San Pio X n°14, categoria A/3 (presente nell'atto di pignoramento/mutuo e al catastale), censuariamente identificata al Catasto Fabbricati – Comune Tombolo (L199) Foglio 3 – Particella 324 – Subalterno 2
- 100% Ente urbano- foglio 3 - Particella 500- 1,70 are (note a seguire)
- 100% Ente urbano- foglio 3 - Particella 836- 1,13 are (note a seguire)

UBICAZIONE Proprietà situata a Tombolo VIA San Pio X n°14

ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITA'

- Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio del repertorio ed iscritta presso Uffici Pubblicità Immobiliare Bassano il n. gen. e part. a favore di per capitale €100.000,00 oltre interessi per una somma complessiva di €200.000,00 durata 15 anni a carico per i diritti pari a 1/1 nuda proprietà per i diritti pari a 1/1 di usufrutto su Fg3, P 836
- Verbale di pignoramento Immobili atto Uff. Giud. Tribunale Padova del e trascritto presso Uffici Pubblicità Immobiliare di Bassano del Grappa il al num gen e part. a favore di a carico di

per i diritti di piena proprietà su NCEU Fg3 part 836 sub2, NCT Fg 3 Part 500, NCT Fg3 Part 836

OCCUPAZIONE E CONFINI

In occasione del sopralluogo l'appartamento risulta libero.

Confini: a nord con proprietà di terzi, a est con mapp 636, a sud con mapp. 835, a ovest con strada

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA non disponibile

PREZZO BASE: 99.000,00€

Borgoricco 15/03/2024

Il C.T.U. arch. Roberta Mariano