

**TRIBUNALE DI PADOVA**  
**Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 393/2023**

G.E. Dr. Giovanni Giuseppe Amenduni

**contro**



**“PERIZIA DI STIMA”**  
**APEP**

Tecnico incaricato Ing. Cristina Franchi



## LOTTO DI VENDITA UNICO

### BENE IN NOVENTA PADOVANA (PD) VIA SALVO D'ACQUISTO, 6

#### 0. PREMESSA

La sottoscritta ing. Cristina Franchi, iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Padova con il n. 4056 e nell'Elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova con il n. 2.320, ricevuto incarico dal G.E. Dr. Giovanni Giuseppe Amenduni con provvedimento in data 04/07/2024, prestava giuramento secondo la formula di rito in data 05/07/2024, assumendo l'incarico di rispondere al seguente

#### **Quesito:**

**A)** 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; provveda altresì a dare comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali al debitore ed agli eventuali comproprietari concordandone le modalità con il custode nominato;

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

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

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

**c)** lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; precisi gli eventuali rapporti di locazione o di altro tipo, soggetti a proroga o meno, incidenti sul godimento dell'immobile, precisando la data del contratto o comunque del titolo e della registrazione nonché la congruità del canone



pattuito ex art. 2923 c.c., esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita in uno o più lotti e predisponendo, sentito il giudice dell'esecuzione, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali per ciascun lotto, in relazione anche alla concentrazione del diritto di usufrutto su una porzione separabile degli immobili pignorati;

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

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

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

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

**h)** in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi



dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 Giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria 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 dell'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.

Sulla base del quesito posto e sopra menzionato, la sottoscritta relaziona quanto segue.

## 1. ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA EX ART. 567 C.P.C.

La sottoscritta ha inizialmente verificato la documentazione contenuta all'interno del fascicolo depositato presso il Portale Civile Telematico, confermandone la **completezza e l'idoneità** limitatamente allo scopo da conseguire.

Si è poi provveduto ad acquisire, per proprio conto, copia conforme all'originale dell'“**Atto di Provenienza**” del bene, che si allega a termine della Relazione.



## 2. COMUNICAZIONE AI DEBITORI E AD EVENTUALI COMPROPRIETARI

Le operazioni peritali sono iniziate, a seguito di ricezione di comunicazione e-mail da parte del Delegato dell'APEP Dott. Enrico Poletto, Custode Giudiziale, ad effettuare la **visita di sopraluogo** dei beni pignorati in data **10/09/2024** alle ore 09,30 alla presenza del sig. \_\_\_\_\_ padre dell'esecutato (nonché occupante del bene) e di un collaboratore di studio.

## 3. DESCRIZIONE DEI BENI CON VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEGLI STESSI (Punti a) e b) del Quesito)

La procedura esecutiva nr. 393/2023 colpisce la **piena proprietà**, in ditta del **Sig.**

per la **quota di 1/1 (intero)** dei seguenti beni:

C.F.: Comune di Noventa Padovana - Foglio 5 - part. 467:

- sub 21 - Cat. A/2 - cl. 2 - vani 9,5 - P. 2 - Via Salvo d'Acquisto n. 6 - RC euro 1.103,93;
- sub 13 - Cat. C/6 - cl. 2 - mq 20 - P. T - Via Salvo d'Acquisto n. 6 - RC euro 42,35;
- sub 18 - Cat. C/6 - cl. 2 - mq 14 - P. T - Via Salvo d'Acquisto n. 6 - RC euro 29,64;

nonché la comproprietà, ai sensi degli art. 1117 e seguenti c.c., delle parti comuni del fabbricato di cui al sub 1.

Da una verifica dei documenti reperiti, si è riscontrata la **conformità** tra i dati contenuti sia nell'"Atto di Pignoramento" che nell'"Istanza di Vendita" e gli **identificativi catastali** attualmente in possesso dell'Agenzia del Territorio - Ufficio Catasto (visure datate 09/09/2024), che risultano essere:

C.F.: Comune di Noventa Padovana - Foglio 5 - part. 467:

- sub 21 - Cat. A/2 - cl. 2 - vani 9,5 - Sup. cat. 166 mq - P. 2 - Via Salvo d'Acquisto n. 6 - RC euro 1.103,93;

a seguito delle seguenti variazioni:

- Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione nel Classamento del 05/04/2011 pratica n. PD0155894 in atti dal 05/04/2011 Variazione di Classamento (n. 70800.1/2011);



- Fusione del 03/06/2010 pratica n. PD0154306 in atti dal 03/06/2010 Fusione (n. 35406.1/2010);

- sub 13 - Cat. C/6 - cl. 2 - mq 20 - Sup. cat. 20 mq - P. T - Via Salvo d'Acquisto n. 6 - RC euro 42,35;

a seguito delle seguenti variazioni:

- Variazione Toponomastica del 14/03/2018 pratica n. PD0047168 in atti dal 14/03/2018 Variazione di Toponomastica d'Ufficio (n. 23781.1/2018);

- Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;

- Istrumento (Atto Pubblico) del 13/01/1999 in atti dal 13/04/1999 Compravendita (n. 4875.1/1999);

- sub 18 - Cat. C/6 - cl. 2 - mq 14 - Sup. cat. 16 mq - P. T - Via Salvo d'Acquisto n. 6 - RC euro 29,64;

a seguito delle seguenti variazioni:

- Variazione Toponomastica del 14/03/2018 pratica n. PD0047172 in atti dal 14/03/2018 Variazione di Toponomastica d'Ufficio (n. 23785.1/2018).

- Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

- Variazione del 09/10/1992 in atti dal 08/02/1999 Frazionamento (n. 7398.1/1992).

Il fabbricato insiste sul terreno censito al:

C.T.: Comune di Noventa Padovana - Foglio 5 - mapp. 467 - Cat. EU - Sup. ha 00.12.40;

a seguito delle seguenti variazioni:

- Tipo mappale del 25/07/2003 prat. n. 138534 in atti dal 25/07/2003 (n. 16550.1/2003);

- Frazionamento del 29/12/1988 in atti dal 22/04/1991 (n. 3058.1/1988);

- Frazionamento del 18/03/1987 in atti dal 22/04/1991 (n. 592.1/1987);

- Frazionamento in atti dal 08/05/1989 (n. 18885).

Le **coerenze catastali** dei beni sono le seguenti:

- l'unità immobiliare di cui al sub 21 (abitazione), al piano secondo, prospetta a nord-ovest, sud-ovest e sud-est sul cortile ad uso comune e confina a nord-est con il vano scala condominiale ed i sub. 8 e 9 (altre ditte);

- l'unità immobiliare di cui al sub 13 (garage), al piano terra, prospetta a sud-



ovest sulla zona di manovra ad uso comune e confina a nord-ovest con il sub 20 (altra ditta) ed a nord-est con il sub 18 (stessa ditta);

- l'unità immobiliare di cui al sub 18 (garage), al piano terra, prospetta a sud-est sulla zona di manovra ad uso comune e confina a sud-ovest con il sub 13 (stessa ditta) ed a nord-est con il sub 11 (altra ditta);

- l'unità immobiliare di cui al mappale 467 del C.T. confina a nord-ovest con il mappale 466 (altra ditta), a sud-est con il mappale 468 (altra ditta) ed a nord-est con via Salvo d'Acquisto.

In sede di sopralluogo si è accertato, da un punto di vista catastale, che lo stato in cui si presentano le unità attualmente è da ritenersi conforme relativamente alla denuncia, con relative planimetrie presentate in data 03/06/2010 e 10/03/1992.

**Il “Lotto di Vendita” consiste in un appartamento di ampie dimensioni situato al piano secondo di un fabbricato con tipologia “casa a torre”, sito nel Comune di Noventa Padovana (PD), in via Salvo d'Acquisto n. 6 e completo di due garage (di cui uno doppio) posti al piano terra.**

Il fabbricato ha gli accessi pedonale e carrabile da Via S. d'Acquisto, strada comunale di modesto scorrimento, a doppio senso di marcia, con presenza di marciapiede solo su un lato ed aree a parcheggio pubblico.

La zona è semiperiferica e, pertanto, i principali servizi pubblici e privati si trovano nel centro di Noventa Padovana (PD), a circa 1,5 km dal lotto.

Il Condominio è recintato con muretta in cls e ringhiera in acciaio zincato verso strada ed in rete plastificata sugli altri lati; l'area scoperta comune è utilizzata parte a zona di passaggio pedonale e carrabile per l'accesso ai garage e parte a verde con alberi di medio fusto e arbusti vari.

Il cancello carraio è a due ante con apertura “a battente” motorizzata.

Il fabbricato è planimetricamente del tipo “casa a torre” ed a livello altimetrico si eleva su n. 3 piani fuori terra, con il piano terra a quota leggermente inferiore a quota stradale.

Al suo interno sono dislocati sette appartamenti e otto garage.

La struttura del fabbricato principale è del tipo con telaio in c.a. e muratura di tamponamento in laterizio, esternamente ed internamente intonacata ed



esternamente tinteggiata di colore rosa chiaro.

L'abitazione è costituita:

- al piano terra, di altezza interna pari a ml. 2,20: da n. 2 garage;
- al piano secondo, di altezza interna pari a ml. 2,70: da n. 2 ingressi (derivanti dall'unione di due appartamenti), cucina, pranzo, soggiorno, n. 3 camere, n. 2 guardaroba, n. 2 bagni finestrati, completi di sanitari, lavello, vasca, uno, e box doccia, l'altro, n. 2 bagni ciechi completi di lavello, wc ed attacco lavatrice e n. 2 poggiali.

Sia il fabbricato principale che l'unità residenziale sono di buona manifattura, curati nei dettagli e nelle finiture e versano in ottimo stato manutentivo.



**TABELLA SUPERFICI LOTTO**

<b>Destinazione d'uso</b>	<b>Superfici calpestabili mq.</b>	<b>Coefficiente di riduzione</b>	<b>Esposizione solare</b>	<b>Condizioni manutentive</b>
Piano terra H 2,20				
Garage	20,00	0,60	Sud-ovest	Buono
Garage	16,00	0,60	Sud-est	“
Piano secondo H 2,70				
Ingresso	3,84	1	-	“
Corridoio	4,92	1		
Ripostiglio	2,56	1	-	“
Wc	2,89	1	-	“
Guardaroba	8,10	1	Nord-ovest	“
Poggiolo	4,80	0,30	Nord-ovest	“
Bagno	4,76	1	Nord-ovest	“
Camera	15,96	1	Sud-ovest	“
Camera	10,80	1	Sud-ovest	“
Cucina	9,60	1	Sud-ovest	“
Poggiolo	11,20	0,30	Sud-ovest	“
Pranzo	23,45	1	Sud-ovest	“
Soggiorno	21,42	1	Sud-ovest	“
Poggiolo	25,31	0,30	Sud-est- ovest	“



Ingr. - disimpegno	7,23	1	-	“
Bagno	4,59	1	Sud-ovest	“
Camera	14,74	1	Sud-ovest	“
Guardaroba	8,00	1	Sud-est	“
Wc	2,40	1	-	“
Superficie Complessiva	222,57			

Riguardo ai dati contenuti in tabella, si precisa che le destinazioni d'uso e le superfici dei locali sono state estrapolate dalle tavole di progetto.

A seguito di alcune misurazioni a campione, se n'è verificata la correttezza. La superficie lorda è stata calcolata sulle tavole di progetto.

#### **Riepilogo Superfici:**

- Superficie Calpestabile: mq. 222,57
- Superficie Lorda: mq. 192,39

Le **caratteristiche costruttive e di finitura** del fabbricato e dell'unità immobiliare interessata dalla procedura sono le seguenti:

#### **Fabbricato:**

- Scoperto: il cortile comune è utilizzato in parte a passaggio pedonale e carrabile ed in parte a verde.
- Facciate Esterne: il fabbricato, realizzato con murature in laterizio “a cassetta”, si presenta esternamente intonacato e tinteggiato con pittura lavabile al quarzo di colore rosa chiaro.
- Ingresso: il portone d'ingresso è in legno con vetrate antisfondamento; il pavimento dell'androne ed il rivestimento della scala sono in granito rosa-beta; la ringhiera è in legno; è presente un ampio lucernaio in copertura.

#### **Appartamento:**

- Protezioni esterne: sono presenti tapparelle in pvc di colore grigio chiaro; il portoncino d'ingresso è in legno del tipo blindato.
- Infissi Esterni: le finestre e le portefinestre hanno serramenti in legno abete,



con vetrocamera e maniglie in ottone.

- Soglie e davanzali: sono in marmo.
- Infissi Interni: le porte sono in legno di noce nazionale, del tipo a battente, con maniglie in ottone.
- Pavimentazione Interna: tutto l'appartamento è pavimentata in listoni in noce incollato su pavimento in ceramica; i bagni sono pavimentati in ceramica.
- Rivestimento Interno: le pareti hanno pitture semilavabili di color pastello; il rivestimento a parete dei bagni è in ceramica (h 2,20 circa).
- Poggioli: parapetti in cls prefabbricati e pavimenti in klinker.

#### **Impianti:**

- Elettrico: sottotraccia con placche in alluminio.
- Impianto Termico: l'impianto è autonomo, a gas, con caldaia di marca Chaffoteaux, mod. Centora, installata internamente in cucina, con radiatori in ghisa; è presente un termostato ambiente in soggiorno.
- Impianto citofonico: è presente un videocitofono.
- Luci d'emergenza: non presenti.
- Impianto d'allarme: non presente.
- Impianto di condizionamento: sono presenti n. 3 mono split.
- Impianto di aerazione forzata: presente nei wc ciechi.

#### **Garage:**

- Portoni: in lamiera verniciata del tipo basculante, ad apertura manuale.
- Pavimentazione: in ceramica.
- Rivestimento interno: pittura semilavabile.
- Attacco idrico ed illuminazione.

#### **4. STATO DEL POSSESSO (Punto c) del Quesito)**

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 10/09/2024, l'unità immobiliare si presentava **occupata** dal sig. \_\_\_\_\_ e dalla moglie sig.ra \_\_\_\_\_ in forza di "Contratto di Comodato d'Uso Gratuito", stipulato in data 24/02/2018 e registrato in data 26/02/2018 e successiva proroga in data 12/05/2021, registrata in data 14/11/2023, con



scadenza al 31/12/2031.

#### **5. VERIFICA DELL'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI ED ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE (Punto d) del Quesito)**

La sottoscritta, a seguito di verifica documentale, ha accertato che sul lotto in oggetto **non esistono formalità che resteranno a carico dell'acquirente.**

Dal Certificato rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Noventa Padovana (PD) in data 26/11/2024, il sig. \_\_\_\_\_ risulta di stato libero.

#### **6. VINCOLI ED ONERI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA (Punto e) del Quesito)**

Come risulta dal "Certificato Notarile" redatto dal Notaio Vincenzo Calderini di Santa Maria Capua a Vetere (CE), in data 28/07/2023, contenuto negli atti del fascicolo della procedura, sul bene risultano iscritte e trascritte, presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Padova - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, le seguenti **formalità suscettibili di cancellazione:**

- Ipoteca Volontaria: N. gen./part. 45390/11434 del 11/10/2004, a seguito di Contratto di Mutuo in data 27/09/2004, rep. n. 89223/26225, Notaio Giovanni Battista Todeschini Premuda di Padova, a favore di

L'ipoteca grava sui seguenti immobili:

N.C.E.U.: Comune di Noventa Padovana: Foglio 5: part. 467 sub 7 e sub 13. -

Ipoteca Volontaria: N. gen./part. 40023/8850 del 10/09/2008, a seguito di Contratto di Mutuo in data 27/08/2008, rep. n. 62240/20068, Notaio Lorenzo Todeschini Premuda di Padova, a favore di

L'ipoteca grava sui seguenti immobili:

N.C.E.U.: Comune di Noventa Padovana: Foglio 5: part. 467 sub 6 e sub 18. -

Ipoteca Giudiziarica: N. gen./part. 21420/4622 del 09/06/2009, a seguito di Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Padova in data 01/06/2009, rep. n. 6868/2009, a favore di



L'ipoteca grava sui seguenti immobili:

N.C.E.U.: Comune di Noventa Padovana: Foglio 5: part. 467 sub 7, sub 13, sub 6 e sub 18.

- Pignoramento: N. gen./part. 16704/11931 del 07/05/2024, a seguito di Pignoramento Immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Padova in data 25/03/2024, rep. n. 7417, a favore di

La trascrizione grava sui seguenti immobili:

C.F.: Comune di Noventa Padovana: Foglio 5: part. 467 sub 21, sub 13 e sub 18.

Come risulta dal medesimo Certificato, i beni sono pervenuti in proprietà del Sig.

per la quota di 1/1 (intero) in virtù di **"Atto di Donazione"** in data **04/07/2012**, **rep. n. 3199/2026**, Notaio Emanuela Carrucci di Padova, trascritto in data 18/07/2012 ai nn. 24566/17382.

**Precedenti proprietà:**

1) quanto ai beni N.C.E.U.: Comune di Noventa Padovana - Foglio 5 - part. 467 sub 6 e sub 18:

per la quota

di 1/1, a seguito di "Atto di Compravendita" in data 27/08/2008, rep. n. 62239/20067, Notaio Lorenzo Todeschini Premuda di Padova, trascritto in data 10/09/2008 ai nn. Gen./part. 40022/23654, da

a seguito di "Atto di Compravendita" in data 01/07/1993, rep. n. 37795, Notaio Giorgio Fassanelli di Padova, trascritto in data 26/07/1993 ai nn. Gen./part. 18167/12877.

2) quanto ai beni N.C.E.U.: Comune di Noventa Padovana - Foglio 5 - part. 467 sub 7 e sub 13.

per la

quota di 1/1, a seguito di "Atto di Compravendita" in data 27/09/2004, rep.



n. 89222/26224, Notaio Giovanni Battista Todeschini Premuda di Padova, trascritto in data 11/10/2004 ai nn. Gen./part. 45389/26082, da

per la quota di 1/1, a seguito di "Atto di Compravendita" in data 13/01/1999, rep. n. 49570, Notaio Adriano Martini, trascritto in data 29/01/1999 ai nn. Gen./part. 2391/1736.

## **7. VERIFICA DELLA CONFORMITA' URBANISTICO - EDILIZIA - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (Punto f) del Quesito)**

In sede di sopralluogo effettuato in data 10/09/2024, si è accertato che lo stato in cui si presenta l'immobile principale attualmente è da ritenersi **conforme** da un punto di vista edilizio, in rapporto alle seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n. 3186, prot. n. 14725, rilasciata in data 15/02/1991 per "Nuova Costruzione Fabbricato Residenziale" a
- Certificato di Abitabilità – C.E. n. 3186, prot. n. 3045, rilasciato in data 04/05/1992 a
- D.I.A. presentata in data 31/10/2008, prot. n. 0018506, per "Fusione di n. 2 Unità Abitative" da
- Certificato di Collaudo Finale presentato in data 02/07/2010, prot. n. 0011387, dall'ing.

Dal punto di vista **urbanistico** l'area di cui al mappale 467 del Fg. 5 del C.T. del Comune di Noventa Padovana (PD), secondo la Variante nr. 3 del Piano degli Interventi, si trova in "Zona Territoriale Omogenea B/18B Residenziale di Completamento" normata dall'articolo 22 delle Norme Tecniche Operative. Per il caso in esame, trattandosi di edificio esistente, è ammessa l'applicazione, con intervento diretto, dell'art. 3 del D.P.R. 380/01 delle N.T.O. ovvero la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione edilizia.

## **8. VERIFICA DELL'ESISTENZA DI DIRITTI REALI (Punto g) del Quesito)**

La sottoscritta afferma che sul lotto in oggetto **non esiste alcun diritto** di



comproprietà o altro diritto reale con terzi.

#### 9. PRATICHE DI CONDONO (Punto h) del Quesito)

Dalle verifiche svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Noventa Padovana (PD) è emerso che non vi sono pratiche di **Condono Edilizio** in corso che riguardano il lotto in oggetto.

#### 10. SPESE CONDOMINIALI (Punto i) del Quesito)

A livello condominiale, la soc.

ha confermato che:

- alla data del 30/09/2024 (chiusura esercizio annuale), risultano insolute € 1.088,32;
- non sono deliberate spese straordinarie;
- all'unità competono circa € 1.600,00 all'anno.

#### 11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO DI VENDITA (Punto l) del Quesito)

Nella valutazione del lotto di vendita, tenuto conto della tipologia e delle caratteristiche del lotto, come criterio di stima la sottoscritta decide di adottare il "**Metodo Sintetico di stima**", metodo basato sulla comparazione del valore di beni simili.

Si assumono come parametri, per l'appartamento, il prezzo al metro quadro di superficie commerciale lorda adottato nelle contrattazioni di compravendita in Comune di Noventa Padovana (PD), per immobili analoghi a quelli oggetto della presente stima.

Le **informazioni** utilizzate per la redazione della perizia sono state raccolte da:

- Custode Giudiziale;
- Agenzia del Territorio di Padova;
- Ufficio Tecnico del Comune di Noventa Padovana (PD);
- Ufficio Anagrafe del Comune di Noventa Padovana (PD);
- Osservatorio del Mercato Immobiliare di Padova e Provincia;
- Agenzie Immobiliari della Provincia di Padova



- Astalegale.

Per superficie commerciale lorda dell'appartamento si intende la superficie in proprietà esclusiva, calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali, con le seguenti **riduzioni**:

- Poggioli: 0,30

- Garage: 0,60

Dal momento che, a seguito dei calcoli precedentemente svolti si è ottenuto:

- Superficie Lorda: mq. 192,39

e tenuto conto che per immobili analoghi per tipologia, posizione, caratteristiche intrinseche nel Comune di Noventa Padovana (PD) si assegna il seguente valore:

- **Valore unitario:** €/mq. 1.200,00

si ottiene un valore della piena proprietà del bene pari a:

$\text{mq. } 192,39 \times \text{€/mq. } 1.200,00 = \text{€ } 230.868,00$

cui si applica un **coefficiente di riduzione del 15%** per stato d'uso e manutenzione che tenga conto anche di eventuali vizi occulti:

$\text{€ } 230.868,00 \times 0,85 = \text{€ } 196.237,80$

Per cui, detratte le spese condominiali insolute pari a € 1.088,32, si ottiene:

$\text{€ } 196.237,80 - \text{€ } 1.088,32 = \text{€ } 195.149,48$

Importo che viene arrotondato in:

**€ 195.000,00** (euro cento novanta cinque mila/00)

corrispondente al valore di vendita del Lotto Unico.

## 12. TERRENI AGRICOLI (Punto I) del Quesito)

Il lotto in oggetto **non comprende** terreni agricoli.

## 13. VISURE CATASTALI, C.D.U. E A.P.E. (Punto I) del Quesito)

A termine della presente Relazione verranno allegate le **visure catastali** del lotto, acquisite in data 09/09/2024, mentre non verrà fornita copia dell'APE in quanto non presente né del CDU in quanto non richiesto.



La sottoscritta dimette la presente Relazione, che si compone di n. 18 pagine compresa la copertina ed esclusi i sottoelencati documenti allegati.

Padova, 16 dicembre 2024

ing. Cristina Franchi

**Allegati alla Relazione:**

- Documentazione Fotografica;
- Documentazione Catastale;
- Documentazione Comunale;
- Atto di Provenienza;
- Contratto di Comodato.

**Per il Tribunale si allegano:**

- Prospetto riepilogativo;
- Istanza di Liquidazione.

