

TRIBUNALE DI PADOVA

Esecuzione Immobiliare - R.G. n.137/2023 R.Es.

G.E. Dott.ssa P. ROSSI

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



1 INCARICO – GIURAMENTO -QUESITO

Il sottoscritto ing. Roberta CRIVELLARI, nato a Dolo il 24.08.1973, domiciliato a Cadoneghe (PD) c.a.p. 35010, P.le Castagnara n. 35, C.F. CRV RRT 73M64 D325 Y, iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Padova al n. 4192 e all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova al n. 2824, nominato C.T.U. nella Esecuzione Immobiliare in oggetto dall'ill.mo G.E. dr.ssa M. Elburgo, dopo aver comunicato alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari tramite PCT il relativo giuramento in data 26/07/2023, il Giudice formulava il seguente Quesito:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

R.G.137/2023 R.Es. – G.E. Dr.SSA P. ROSSI

1

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 – 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu



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

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

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

- il documento all'interno del quale sia presente l'autorizzazione del Giudice ad accedere ai dati;

- il Comune o - quanto alla città di Padova - il quartiere in cui è situato l'immobile per il quale deve essere elaborata la perizia estimativa.

Astalegale darà risposta entro 48h inviando un file excel con i dati richiesti.

B. L'esperto dovrà depositare almeno 30 giorni prima della udienza fissata la relazione sia in via telematica sia ai sensi dell'art. 16bis comma 9 d.l. 179/2012 mediante deposito in Cancelleria di una copia cartacea con c.d. rom contenente tutti gli allegati (fotografie ed altro), consegnare al custode e ai creditori una copia dell'elaborato spedendola via pec all'indirizzo indicato in atti e inviare copia al/debitore/i, se non costituito/i, a mezzo raccomandata con a.r. all'indirizzo dichiarato in atti o risultante all'anagrafe (prova sia dell'invio sia della ricezione della perizia al/debitore/i dovrà essere depositata in cancelleria);

C. Si avvisa inoltre l'esperto che le parti hanno facoltà di formulare osservazioni alla relazione: se le note gli saranno comunicate almeno 15 giorni prima della udienza, egli dovrà intervenire per fornire i chiarimenti necessari;

D. L'esperto redigerà, per ogni singolo lotto, su pagina separata, un prospetto riepilogativo e descrittivo, secondo il seguente modello:

PROSPETTO RIEPILOGATIVO

DIRITTO VENDUTO: intera proprietà, quota di proprietà, nuda proprietà, diritti parziali (superficie, usufrutto ecc.).

UBICAZIONE: comune, via, numero civico.

QUALITÀ: capannone, negozio, appartamento, ufficio, garage, terreno, esercizio commerciale, ecc.

COMPOSIZIONE: numero vani, superficie, piano, scala.

DESCRIZIONE CATASTALE: - per fabbricati urbani: numero partita, sezione, foglio, mappale, categoria, classe, consistenza, rendita catastale; - per terreni agricoli: partita, foglio, particelle, superficie, reddito dominicale, reddito agrario.

VARIAZIONI CATASTALI: con indicazione delle nuove denunce (voltura, riferimento atti notarili, ecc.).

CONFINI: se trattasi di unità immobiliare facente parte di un fabbricato condominiale, indicare i confini dell'intero complesso, oltre a quelli dell'unità mobiliare oggetto della perizia.

PROVENIENZA:

COMPROPRIETARI: (eventuali) indicandone la quota o titolari dei diritti reali parziali (nel caso di servitù, indicare il tipo di servitù e i mappali a carico e a favore).

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI: (eventuali) indicare estremi e la conservatoria con precisa indicazione del soggetto a favore del quale è iscritto o trascritto il gravame..

OCCUPAZIONE: contratti di locazione o godimento, sentenze di separazione coniugale e divorzio con assegnazione dell'abitazione al coniuge, indicando, per i contratti, gli estremi della registrazione e, per le sentenze e gli altri provvedimenti giudiziari, i dati della trascrizione presso l'Agenzia del Territorio

R.G.137/2023 R.Es. – G.E. Dr.SSA P. ROSSI

2

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 – 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu



REGOLARITÀ EDILIZIA: destinazione urbanistica del terreno e situazione del fabbricato ai sensi della legislazione del condono edilizio (legge 47/85 e successive modificazioni), sanabilità o meno dell'immobile, costo degli oneri e comunque ogni prescrizione risultante dall'art. 173 quater disp. att. c.p.c., APE (se esistente)

PREZZO BASE: indicare il valore stimato tenendo conto delle indicazioni di cui al verbale di conferimento incarico.

E. L'esperto dovrà rispondere compiutamente e analiticamente ad ogni particolare del quesito, seguendo nell'esposizione l'ordine delle questioni come indicate sub par. A da a) a l).

F. L'esperto dovrà altresì depositare la relazione secondo i tempi e le modalità già precisate unendo gli avvisi di ricevimento delle raccomandate relative all'inizio delle operazioni peritali e di invio di copia della perizia; dovrà altrimenti attestare la consegna in cartaceo o via e mail ai difensori costituiti.

Su disposizione del Giudice dell'esecuzione viene assegnato fondo spese di OMISSIS, oltre accessori di legge posto a carico del creditore precedente; l'esperto viene autorizzato all'uso di mezzi propri, con esonero di responsabilità, all'eccesso agli uffici amministrativi competenti per acquisire i documenti necessari e/o utili per l'espletamento dell'incarico, in particolare per richiedere al catasto gli elaborati e le planimetrie catastali: non ha diritto al rimborso delle spese di trasporto all'interno del Comune di Padova. L'esperto dovrà chiedere al GE l'autorizzazione ad avvalersi di collaboratori di fiducia, il cui compenso sarà tenuto in considerazione al momento della liquidazione del compenso spettante allo Stimatore.

L'esperto non potrà sospendere le operazioni peritali o la redazione dell'elaborato se non per ordine del Giudice dell'esecuzione.

2 ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA EX ART. 567 c.p.c.

(punto A.1 del Quesito)

A seguito della consultazione e alla stampa degli Atti su portale telematico, si ritiene completa ed idonea la documentazione acquisita al fine del conseguimento dell'incarico ricevuto.

3 COMUNICAZIONE AL DEBITORE E AD EVENTUALI COMPROPRIETARI

(punto A.2 del Quesito)

A mezzo di comunicazioni intercorse, il Custode incaricato comunicava al sottoscritto l'inizio delle operazioni peritali. Si procedeva al sopralluogo per il giorno 11 Settembre 2023 ore 15.30 presso gli immobili siti in Piazzale Castagnara al civico 37 nel Comune di Cadoneghe (PD).

Durante la visita è stato effettuato 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** in ditta a

in quota pari ad 1/1 delle seguenti unità:

- una unità immobiliare **commerciale** identificata su N.C.E.U. al Fg. 8, mappale 2624 sub. 15 del Comune di Cadoneghe (PD);

R.G.137/2023 R.Es. – G.E. Dr.SSA P. ROSSI

3

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 – 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu



- una unità immobiliare **magazzino/deposito** identificata su N.C.E.U. al Fg. 8, mappale 2624 sub. 16 del Comune di Cadoneghe (PD);



Individuazione del bene su Google Maps.

L'unità commerciale (sub. 15 particella 2624), oggetto della presente perizia è ubicata in Piazzale Castagnara n.37 nel Comune di Cadoneghe (PD). L'unità a magazzino e deposito (sub. 16 particella 2624) è al piano interrato del medesimo fabbricato.

Il negozio è posto al piano terra di fabbricato condominiale, denominato "Condominio Brenta" costituito da n.6 unità abitative. Il fabbricato ha una struttura a pilastri in calcestruzzo e muri di tamponamento in laterizio, esternamente ed internamente intonacato e tinteggiato.

Al negozio si accede direttamente da Piazzale Castagnara mentre al magazzino/deposito si accede da via D. Manin oltre che da scale comuni interne al condominio.

Il negozio è costituito da un unico ambiente di vendita disposto su due piani (terra ed interrato rispetto al piano stradale di Piazzale Castagnara) collegati tra loro da scala interna. L'ambiente risulta controsoffittato ad una altezza di 2,88m (con altezza reale non controsoffittata pari a 3,04) nella parte di ingresso, mentre per la parte retrostante del

R.G.137/2023 R.Es. – G.E. Dr.SSA P. ROSSI

4

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 – 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu



negozio l'altezza controsolfittata è pari a 2,79m. La zona di vendita posta al piano interrato ha il controsolfitto a 2,63m (con altezza al netto reale del locale pari a 2,86m).

Il bene ad uso negozio insiste sulla particella 2624, foglio 8 sub 15 del Catasto urbano del Comune di Cadoneghe. Il Piano Terra confina :

- a NORD con vano scala condominiale, stesso comune, stesso foglio;
- su tutti gli altri lati su muri esterni prospicienti lo spazio esterno.

Il Piano Sottostrada confina :

- a NORD, SUD ed EST su muri perimetrali prospicienti lo spazio esterno, stesso comune, stesso foglio;
- ad OVEST con spazi ad uso comune condominiale, stesso comune, stesso foglio.

Il Magazzino e deposito insistono sulla particella 2624, foglio 8 sub 16 del Catasto urbano del Comune di Cadoneghe. Il bene confina :

- ad EST su muri perimetrali prospicienti lo spazio esterno stesso comune, stesso comune, stesso foglio e con spazi comuni condominiali o privati di altra proprietà;
- a SUD con altra proprietà, altro sub, stesso comune, stesso foglio;
- sugli altri lati rimanenti su muri controterra, stesso comune, stesso foglio.

Il fabbricato condominiale insiste sulla particella 2624 foglio 8 del Catasto urbano del Comune di Cadoneghe. Esso confina :

- a NORD con altri lotti edificati mappali 2388 e 3913, stesso comune, stesso foglio;
- a SUD con altro lotto edificato mappale 13, stesso comune, stesso foglio;
- a OVEST con strada pubblica identificata in Piazzale Castagnara, stesso comune, stesso foglio;
- a EST con altri lotti edificati mappali 3359 e 3950, stesso comune, stesso foglio.

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

4.1.1 UNITA' COMMERCIALE – SUB 15

L'unità a NEGOZIO è costituita da un unico spazio di vendita con una divisione interna realizzata da pareti in cartongesso volta a definire uno spazio ad uso privato. Sia il piano terra che interrato risultano ambienti controsolfittati, pavimentati in marmo di colorazione chiara per il piano terra, in piastrelle quadrate di grandi dimensioni di colorazione simile al piano terra per la parte interrata (rispetto al piano stradale di Piazzale Castagnara). L'accesso al bene avviene direttamente dalla via pubblica di Piazzale Castagnara. Il negozio

R.G.137/2023 R.Es. – G.E. Dr.SSA P. ROSSI

5

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 – 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu

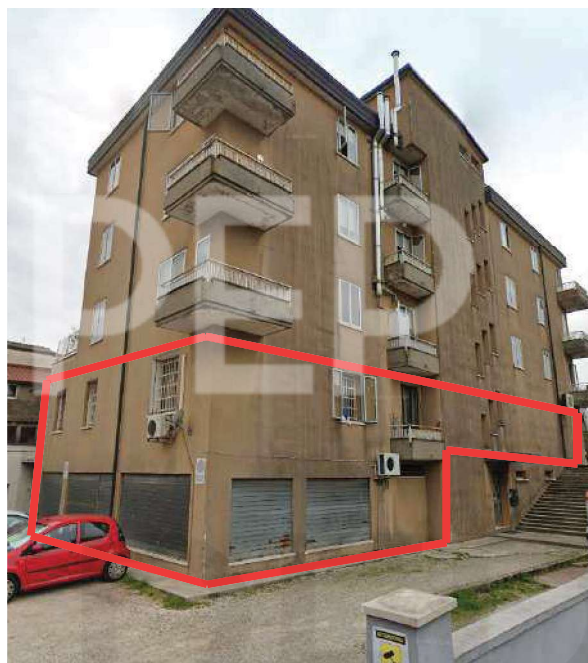


non risulta collegato tramite persorsi interni agli ambienti di deposito e magazzino individuati al sub.16.

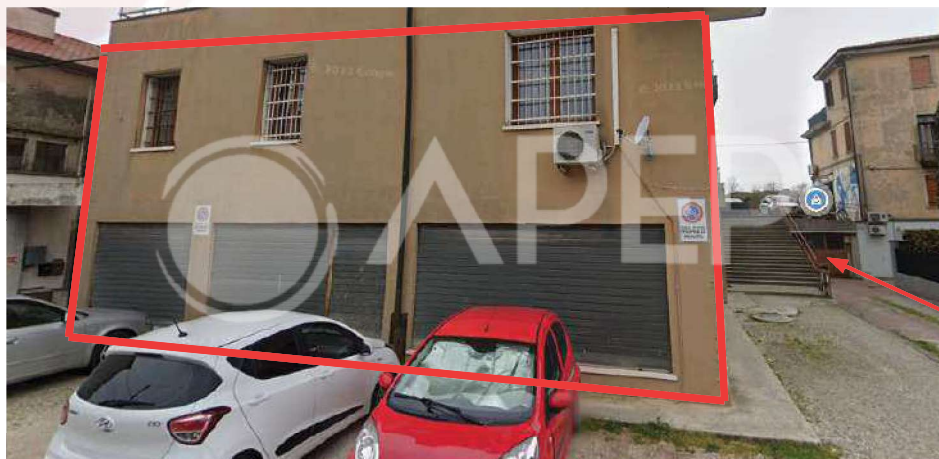
Lo spazio di vendita risulta pari **MQ.248,55** al piano terra e di **MQ. 104,95** al piano interrato con un **ripostiglio** di **MQ. 7,69**; gli ambienti di servizio al piano terra, separati dall'area di vendita da una parete in cartongesso, consistono in una zona distributiva di **MQ. 11,20**, un **bagno** di circa **MQ. 3,28**, una stanza di **MQ.8,10** ed una terrazza di **MQ. 1,29**.



Prospetti nord e nord-ovest del NEGOZIO



Prospetto Nord ed est del NEGOZIO



Ingresso al MAGAZZINO / DEPOSITO. La freccia indica l'ingresso al magazzino da via D. Manin.

R.G.137/2023 R.Es. – G.E. Dr.SSA P. ROSSI

6

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 – 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu



Il riscaldamento del negozio è costituito da macchine aria-aria, l'acqua calda sanitaria per il wc è fornita da un boiler della capacità di 5 litri.

I serramenti sulla parte ad est del negozio (parte retrostante all'ingresso posto su Piazzale Castagnara) sono in legno con vetrocamera, prive di alcun elemento di chiusura. Le vetrine invece sono realizzate con serramenti in metallo di colore marrone scuro.

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

L'unità immobiliare si presenta generalmente in buono stato di manutenzione, sono tuttavia presenti al piano interrato alcuni punti sulle pareti verticali, in corrispondenza dell'installazione degli split collegati all'impianto di climatizzazione, in cui sono evidenti precedenti perdite d'acqua derivanti dall'impianto suddetto. Ne conseguono quindi distacchi della pittura superficiale, rigonfiamento dell'intonaco e conseguente formazione di muffe.

La terrazza presenta una pavimentazione in piastrelle in Kinkler adatte all'uso esterno, di forma rettangolare i colore marrone scuro.



Split posto al piano interrato dell'area di vendita - segni di infiltrazione/perdite di acqua da impianto

R.G.137/2023 R.Es. – G.E. Dr.SSA P. ROSSI

7

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

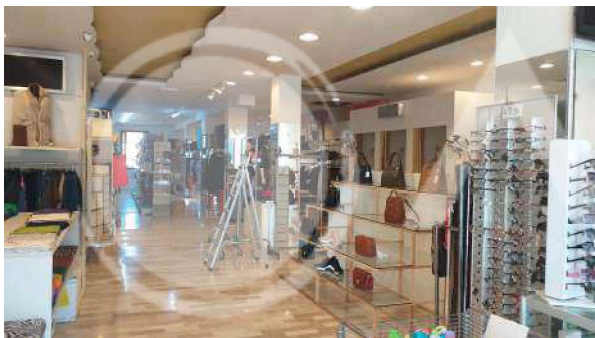
STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 – 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu





Area vendita piano terra – ingresso da P.le Castagnara.



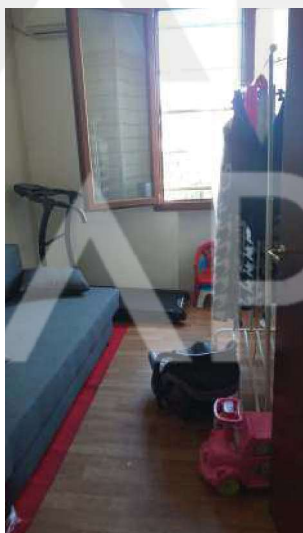
Area vendita piano terra – area retrostante l'ingresso posto su P.le Castagnara.



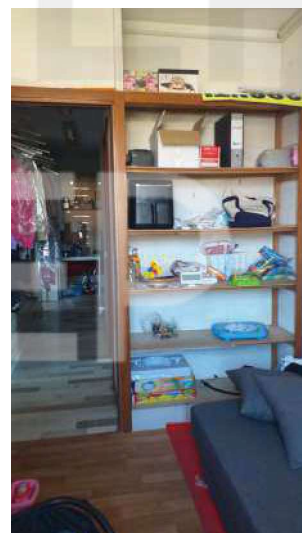
Area vendita piano interrato (rispetto al piano strada di P.le Castagnara).



Corridoio distributivo della zona privata del negozio.



Stanza nella zona privata del negozio



R.G.137/2023 R.Es. – G.E. Dr.SSA P. ROSSI

8

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 – 35010 Cadoneghe (PD)

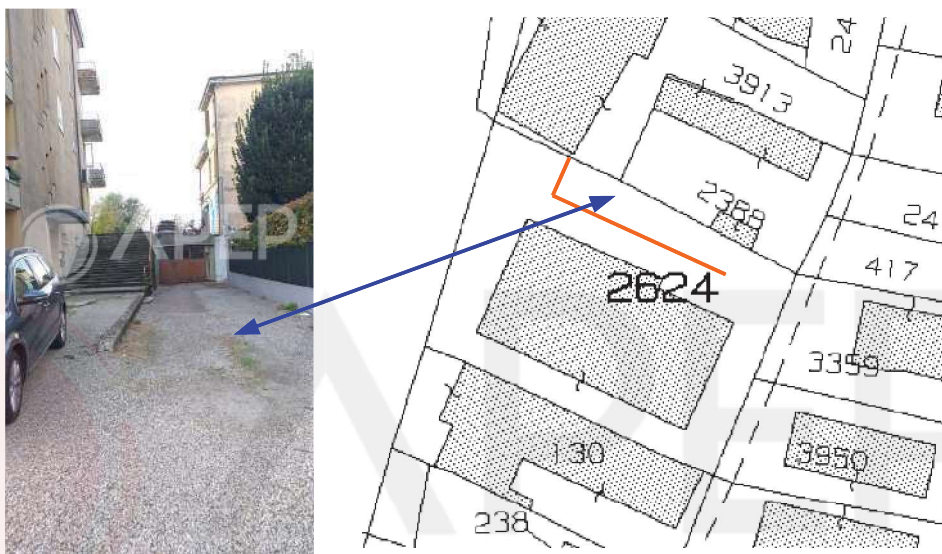
Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu



4.1.2 UNITA' A MAGAZZINO E DEPOSITO- SUB 16

Al sub.16, che alloggia un'area magazzino e una a deposito (destinazioni d'uso catastale), si accede da scala interna al complesso condominiale e da via D. Manin su area condominiale su cui insiste una servitù di passaggio pedonale e carraio costituita con atto notarile dal dott. Todeschini in data 3/06/1965 (rep. 38.180) registrato e trascritto a Padova il 28/6/1965 ai nn. 7784/6239; trattasi di una striscia di una larghezza di 4,00m corrente lungo il confine nord del mappale 129 (ora mappale 2624) per consentire l'accesso al fondo di cui al mappale 124 (ora mappale 3913) di proprietà (si fornisce visura storica di detti mappali).



Indicazioni di massima della servitù di passaggio pedonale e carraia ai beni con accesso nel lotto al mappale 3913 (ex mappale 124)

Gli ambienti risultano internamente ed esternamente intonacati al civile, privi di alcuna dipintura parietale. I pavimenti risultano rivestiti con piastrelle tipo Klinker di colore marrone scuro e di piccola pezzatura. La parte a magazzino presenta a ridosso del muro sul lato ovest uno zoccolo di inspessimento con probabili funzioni statiche legate alla tipologia di muro controterra. La dimensione dello zoccolo risulta pari a 60cmx38cm di altezza.

I locali sono mal mantenuti, le murature presentano importanti segni di infiltrazione con esfoliazione della pittura oltre che distacco di intonaco. Sia la parte a magazzino che il deposito ospitano servizi in promiscuità con l'edificio condominiale, causa delle infiltrazioni

R.G.137/2023 R.Es. - G.E. Dr.SSA P. ROSSI

9

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 - 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu



registrate a carico dei muri perimetrali interni. Il bagno presente, risulta fonte di odori che si percepiscono fin dall'esterno dell'immobile.



Foto relative al **deposito** (parte sottostante al negozio con accesso dalle scale condominiali)

R.G.137/2023 R.Es. – G.E. Dr.SSA P. ROSSI

10

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 – 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu





Foto relative al magazzino/garage con accesso da via D. Manin

R.G.137/2023 R.Es. – G.E. Dr.SSA P. ROSSI

Ing. Crivellari Roberta
TPUNTOC ASSOCIATI
STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA
P.le Castagnara 35 – 35010 Cadoneghe (PD)
Tel & Fax 049 703064
e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu



4.2 CORRISPONDENZA O MENO DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEL BENE COME RISULTA DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE E DALL'ISTANZA DI VENDITA CON LE RISULTANE CATASTALI (punto A.3.b del Quesito)

Gli elementi identificativi dei beni oggetto della presente, descritti nell'atto di pignoramento e nell'istanza di vendita **CORRISPONDONO** con le risultanze catastali.

Al fine di riferire sulla corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni, quali risultano dal pignoramento e dall'istanza di vendita con le risultanze catastali e lo stato di fatto, si è provveduto a richiedere tramite il portale dell'Agenzia del Territorio:

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

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

Immobile di cui alla Nota di Trascrizione agli atti con data 05/05/2023 Reg. Gen. n.16049, Reg. Part. n. 11451

1) Comune di Cadoneghe (PD) – Catasto Fabbricati al Fg. 8, mappale 2624, subalterno 15, Sezione Urbana -

quota di 1/1 di proprietà

Negozi e botteghe , categoria C/1, cl. 6, consistenza 408 mq, Superficie catastale 412mq, Rendita Euro 9.777,15 - piano T

AGGIORNAMENTI CATASTALI

- *dati identificativi: VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 10/05/2007 Pratica n. PD0199628 in atti dal 10/05/2007 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 15464.14/2007)*
- *indirizzo: VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 10/05/2007 Pratica n. PD0199628 in atti dal 10/05/2007 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 15464.14/2007)*

R.G.137/2023 R.Es. – G.E. Dr.SSA P. ROSSI

12

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 – 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu



- *dati di classamento: VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 0/05/2007 Pratica n. PD0199628 in atti dal 10/05/2007 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 15464.14/2007) Notifica effettuata con protocollo n. PD0163183 del 18/06/2008*
- *dati di superficie: Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 15/09/1988, prot. n. 11473*

2) Comune di Cadoneghe (PD) – Catasto Fabbricati al Fig. 8, mappale 2624, subalterno 16, Sezione Urbana -

quota di 1/1 di proprietà

Magazzini e locali di deposito, categoria C/2, cl. 3, consistenza 92mq, Superficie catastale 99mq, Rendita Euro 156,80 - piano T

AGGIORNAMENTI CATASTALI

- *dati identificativi: VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 10/05/2007 Pratica n. PD0199628 in atti dal 10/05/2007 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 15465.15/2007)*
- *indirizzo: VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 10/05/2007 Pratica n. PD0199628 in atti dal 10/05/2007 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 15465.15/2007)*
- *dati di classamento: VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 10/05/2007 Pratica n. PD0199628 in atti dal 10/05/2007 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 15465.15/2007) Notifica effettuata con protocollo n. PD0163184 del 18/06/2008*
- *dati di superficie: Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 15/09/1988, prot. n. 11473.*

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

Limmobile risulta locato alla ditta

con regolare contratto di locazione registrato all'Agenzia delle Entrate di Padova al n. serie 3T, contratto rli telematico id. telem:

richiedente

Periodo di locazione dal 1/06/2021 al 31/05/2027,

contratto con tacito rinnovo di 6 anni.

R.G.137/2023 R.Es. – G.E. Dr.SSA P. ROSSI

13

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 – 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu



INTERR.NE RICHIESTA DI REGISTR.NE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE N. SERIE 3T

CONTRATTO RLI TELEMATICO ID. TELEM:
STIPULATO IL 01/06/2021 E REGISTRATO IL 16/06/2021
RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE:
RELATIVO A: S2-LOCAZIONE IMMOBILE USO DIVERSO DA ABITATIVO CON LOCATORE SOGG.IVA

DATI DEL CONTRATTO: SOGGETTO AD I.V.A.,
DURATA DAL 01/06/2021 AL 31/05/2027 (N.PAG. 3 N.COPIE 2)
CORRISPETTIVO ANNUO EURO 8.400

SCADENZE	
01/06/2022	8.400,00
01/06/2023	8.400,00
01/06/2024	8.400,00
01/06/2025	8.400,00
01/06/2026	8.400,00

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO:

A
B

Il canone di affitto dichiarato nel contratto di locazione è pari ad € 700,00 mensili. Si ritiene che il valore **NON sia congruo**, sia secondo il calcolo del 10% della Rendita catastale che per i valori OMI dettati dall'Agenzia delle Entrate che definisce un valore minimo di affitto pari a 7,5€/mq ed un massimo di 9€/mq.

La ditta ha a sua volta sublocato alla ditta rappresentata dal titolare con regolare contratto di locazione registrato all'Agenzia delle Entrate di Padova: al n. Serie 3T – codice identificativo contratto Periodo di locazione dal 1/08/2021 al 31/07/2027, contratto con tacito rinnovo di 6 anni.

Ufficio territoriale di PADOVA
Codice Identificativo del contratto

In data 22/09/2021 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha acquisito con protocollo la richiesta di registrazione telematica del contratto di locazione presentata da e trasmessa da

Il contratto è stato registrato il 22/09/2021 al n. serie 3T
codice identificativo

DATI DEL CONTRATTO (importi in euro)

R.G.137/2023 R.Es. – G.E. Dr.SSA P. ROSSI

14

Ing. Crivellari Roberta
TPUNTOC ASSOCIATI
STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA
P.le Castagnara 35 – 35010 Cadoneghe (PD)
Tel & Fax 049 703064
e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu



codice identificativo

ATTI DEL CONTRATTO (importi in euro)

Identificativo assegnato dal richiedente :

Validità dal 01/08/2021 al 31/07/2027 Data di stipula 01/08/2021

Importo del canone 12.000,00 n.pagine 3 n.copie 2

Tipologia: Locazione immobile strumentale (S2)

È presente un file allegato.

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO

N.	CODICE FISCALE	RUOLO	N.	CODICE FISCALE	RUOLO
----	----------------	-------	----	----------------	-------

B

A) locatore / (B) conduttore

Il canone di affitto dichiarato nel contratto di sublocazione è pari ad € 1.000 mensili. Si ritiene che il valore sia **congruo** secondo il calcolo del 10% della Rendita catastale ma **NON congruo** per i valori OMI dettati dall'Agenzia delle Entrate che definisce un valore minimo di affitto pari a 7,5€/mq ed un massimo di 9€/mq.

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

L'immobile è intestato per l'intero a

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

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

- 1. Iscrizione del 08/02/2008 – Reg. Part. 1279, Reg. Gen. 5864 Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Repertorio del 01/02/2008 notaio Martucci Carlo a FAVORE di
contro
- 2. Iscrizione del 13/05/2020 – Reg. Part. 2555, Reg. Gen. 14064 Ipoteca Conc. Amministrativa/RISCOSSIONE** derivante da INGIUNZIONE FISCALE
atto del 12/05/2020 Pubblico Ufficiale Rep. 7/2020, a FAVORE di
contro

R.G.137/2023 R.Es. – G.E. Dr.SSA P. ROSSI

15

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 – 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu



3. trascrizione del 05/05/2023 – Reg. Part. 11451, Reg. Gen. 16049 verbale di pignoramento immobili notificato dall'ufficiale giudiziario di Padova Rep. 2106/2023 del 20/04/2023 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a carico di

a FAVORE di

In data 06/11/2023 l'esperto procedeva alla verifica di quanto agli Atti presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Padova, Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare non riscontrando altre note a carico della Ditta eseguita.

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

in
forza di Atto tra vivi di “MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE” del 31/07/2019 Pubblico ufficiale Rep. 28710/8689 derivante da Atto di Compravendita Pubblico ufficiale Rep. 75932/11099 del 01/02/2008.

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

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

- **Aut. Edilizia n. 25/1968** rilasciato il 09/05/1968, intestato a per la “nuova costruzione ad uso abitazione e negozi denominata Condominio Brenta”;
- **Licenza edilizia n.161/1968** rilasciata il 19/07/1968 – in variante alla Aut. Edilizia n. 25/1968;
- **Aut. Edilizia n.100/1969** rilasciata il 19/07/1968 – in variante ai Progetti 25/1968 e 161/1968;
- **Certificato di Abitabilità del 15/11/1970** visti I permessi n.25 del 9/05/1968, n.161 del 16/7/1968 e n. 100 dell'11/09/1969, con allegati disegni in aggiornamento ai titoli edilizi n. 25 e n.121;

R.G.137/2023 R.Es. – G.E. Dr.SSA P. ROSSI

16

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 – 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu



- **Aut. Edilizia n.139/1972** rilasciata il 13/03/1974, intestato a
per la "costruzione di un garage in stato precario";
- **Pratica edilizia in sanatoria n. 229/1986** prot. 12180 del 10/12/1986,
intestato a _____ per la "variante forometrica su locale ad
uso magazzino e ricavo di servizio igienico al suo interno" ;
- **Concessione edilizia n. C/220 Pratica U.T. C/1307 del 15/11/1988** per "
ampliamento ad uso magazzino commerciale al piano seminterrato per una
sup. netta di 36,28 ed una altezza media di 2,55ml";
- **Concessione edilizia n. C/221 Pratica U.T. C/1371 del 16/11/1988** per
"ampliamento" del fabbricato mediante:

- cambio di destinazione d'uso al piano interrato da residenziale a commerciale
avente una superficie netta di mq.57,10 ed un'altezza netta di ml.2,88;
- cambio di destinazione d'uso al piano terra da residenziale a commerciale
avente una superficie netta di mq.76,56 ed un'altezza netta di ml.2,78;
- aumento di superficie commerciale per intercalazione di un solaio avente
una superficie netta di mq.60,73 ed un'altezza di ml.2,78;

- **Aut. di Agibilità in sanatoria prot. 10735/86 del 16/11/1988** per immobile
sita in via D. Manin/P.le Castagnara censito al fg. 8 mappali 125-129 (relativa
alle opere della Concessione edilizia n. C/221 Pratica U.T. C/1371 del
16/11/1988).

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

Secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica n. 068/2023/CDU rilasciato dal
Comune di Cadoneghe il 03/11/2023 , richiesta del 19/10/2023 con protocollo n. 28951,
definisce:

foglio	part.	Zona P.I. Vigente
8	2624	ZONIZZAZIONE: "B1.1 – residenziale in zona significativa" – art. 26.3 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi; "Zona Significativa" – artt. 26.3a), 26.3 b)
		VINCOLI PAESAGGISTICI: "Corsi d'acqua tutelati" - art. 5 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi; in quota parte "Filare di platani i fregio alla S.R. 307 del Santo" - art. 4 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi;
		FRAGILITÀ AMBIENTALE, aree rappresentative dei paesaggi storici del Veneto: "Pianura Agropolitana Centrale" – art. 10 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi;
		FRAGILITÀ AMBIENTALE compatibilità geologica e penali ai fini edificatori: "aree idonee a condizione – FR fascia di rispetto" – artt. 17, 18 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi;

R.G.137/2023 R.Es. – G.E. Dr.SSA P. ROSSI

17

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 – 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu



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

I beni sono di proprietà per l'intero della Ditta

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

4.9.1 OPERE ABUSIVE - negozio di cui al sub.15

L'unità commerciale sub. 15 risulta **non conforme** con lo stato urbanistico autorizzato:

-nella parte di negozio retrostante l'ingresso su P.le Castagnara si riscontra una parete che divide lo spazio commerciale con uno spazio in cui si riscontrano ambienti di servizio privati funzionali al negozio: alla data della presente perizia è possibile sanare la presenza di tale divisione e la modifica fatta agli ambienti di servizio tramite pratica edilizia di sanatoria per modifiche interne;

- nelle pratiche edilizie recuperate in fase di accesso agli atti, si riscontra la presenza di una scala interna di collegamento il piano del negozio con l'unità immobiliare soprastante: tale scala non è mai stata realizzata. Anche questa difformità rientra tra le opere sanabili tramite pratica edilizia di sanatoria per modifiche interne.

- sul lato sud del fabbricato, si evidenzia una modifica prospettica rispetto allo stato concessionato: la difformità è sanabile tramite pratica edilizia di sanatoria.

- Il piano interrato del negozio presenta alcune difformità quali il collegamento tramite porte agli spazi comuni condominiali che ospitano i contatori oltre che modifiche interne realizzate in pareti in cartongesso. I collegamenti vanno ripristinati allo stato originario tramite lavori di chiusura delle aperture.

L'insieme di tali interventi oggetto di sanatoria, dovranno comprendere una verifica dei parametri igienico-sanitari in termini di areazione e di illuminazione degli ambienti di vendita, oltre che privati, provvedendo eventualmente all'introduzione di macchine per areazione forzata piuttosto che apertura/ modifica di finestre e/o modifica dei serramenti in essere provvedendo alla loro sostituzione con altri più idonei. La pratica edilizia dovrà essere una pratica unitaria, comprendente l'intero negozio rappresentato dal sub. 15.

Considerata l'assenza della scala interna di collegamento il piano terra del negozio con il piano soprastante, la sanatoria dovrà coinvolgere il proprietario di detto bene, così come la regolarizzazione delle difformità prospettiche dovrà coinvolgere l'intero stabile condominiale .

R.G.137/2023 R.Es. – G.E. Dr.SSA P. ROSSI

18

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 – 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu



Spese tecniche per pratica edilizia in sanatoria e aggiornamento catastale (con verifica parametro igienico sanitari e definizione delle opere di adeguamento)	€ 4.500,00 + accessori
Sanzione amministrativa minima	€ 516,00
Diritti di segreteria comunali per SCIA in sanatoria + catasto (50€)	€ 350,00
Chiusura porte di collegamento al piano interrato in cartongesso	€ 300,00 + accessori
Macchine per ventilazione meccanica forzata e relativo impianto a regola d'arte, stima	€ 3.000,00 + accessori

Totale spese tecniche 4.500,00€, opere di ripristino 300,00€, opere di adeguamento impiantistico 3.000,00€+ accessori, spese vive 516,00€ di sanzione amministrativa, € 300,00 diritti di segreteria comunali ed € 50,00 per diritti di segreteria catastali.

4.9.2 OPERE ABUSIVE - magazzino e deposito di cui al sub.16

L'unità commerciale sub. 16 risulta **non conforme** con lo stato urbanistico autorizzato.

Nell'accesso atti conclusosi in data 30/11/2023, a seguito di accertamenti fatti presso l'ufficio di edilizia privata comunale, si riassume quanto segue:

- il garage, inglobato nel magazzino di cui al sub. 16, è stato costruito con **“titolo precario”** con Aut. Edilizia n.139/1972 rilasciata il 13/03/1974;
- Nel Condono C/1307 l'ampliamento del magazzino esclude il garage autorizzato con titolo precario;
- il **collegamento del magazzino con la parte a deposito** non risulta stato oggetto di alcuna pratica edilizia.
- la parte a deposito del sub.16 (sottostante il negozio) presenta **dimensioni e altezza diverse** dallo stato autorizzato.

ITER DI SANATORIA DEL SUB.16

Al fine di sanare le dimensioni difformi della **parte a deposito** rilevate rispetto allo stato autorizzato, si dovrà procedere ad una pratica di sanatoria che dovrà coinvolgere le proprietà adiacenti il deposito, prevedendo dunque uno studio di fattibilità sull'intero piano terra del complesso condominiale.

R.G.137/2023 R.Es. – G.E. Dr.SSA P. ROSSI

19

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 – 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu



Per la parte a magazzino considerando che in esso sussiste una parte a garage: per la presenza del garage realizzato "con titolo precario", non è possibile stabilire l'iter amministrativo per rendere il titolo di precarietà in titolo stabile e definitivo.

L'iter per sanare le difformità e dunque rendere "stabile" il titolo autorizzativo del garage ad oggi realizzato secondo un "titolo precario", non risulta essere un procedimento codificato e dai risultati certi. Così come risulta impossibile conoscere sanzioni e/o oneri urbanistici poichè definibili solo a seguito dell'istruttoria tecnica, quand'ora fosse possibile intraprendere una procedura di sanatoria definibile congiuntamente all'ufficio tecnico e legale del comune.

Spese tecniche per pratica edilizia in sanatoria, per rendere stabile il titolo precario del garage, sanare le difformità del deposito e aggiornamento catastale dell'intera unità **ITER DA DEFINIRE** €

Sanzione amministrativa minima / oneri urbanistici **DA DEFINIRE**

Diritti di segreteria comunali **DA DEFINIRE**

5 OPPORTUNITÀ DI PROCEDERE ALLA VENDITA IN UNO O PIÙ LOTTI

(punto A.3.c del Quesito)

Costruzione a titolo precario

Lo stato precario per la realizzazione del garage, secondo il titolo edilizio agli atti, risulta privo di scadenza pertanto ancora in essere. Lo stato precario a suo tempo era di comune applicazione poichè prevedeva il rilascio di una autorizzazione, ai cittadini da parte del Comune, a realizzare opere "temporanee" per uso privato. Tali opere dovevano però essere smantellate qualora il comune richiedesse la necessità pubblica del sito così come definito nella convenzione Prot. n. 1257 del 13/03/1974 riscontrata tra gli atti comunali. Tale disponibilità temporanea veniva spesso fissata in termini che ne prevedevano una scadenza.

Ad oggi il titolo precario di costruzione del garage risulta ovviamente consolidato, ma va reso stabile tramite una pratica edilizia ad oggi non definibile secondo una procedura codificata vista la particolarità del caso: alla data della presente perizia non è possibile stabilire l'iter di sanatoria e la sanzione amministrativa applicabile.

Al fine di rendere vendibile il sub. 16 **si consiglia un suo frazionamento**: da una parte il deposito, che definiremo in sub. 16A, che ha accesso dall'interno del condominio (sottostante alla sagoma del negozio), con chiusura della porta di collegamento con il

R.G.137/2023 R.Es. – G.E. Dr.SSA P. ROSSI

20

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 – 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu



magazzino; dall'altra, che definiremo in sub. 16B, il magazzino e garage costruito quest'ultimo con titolo precario con accesso da via D. Manin. Tale frazionamento risulterebbe altresì possibile poichè il sub. 16 risulta definito autonomo rispetto al negozio come specificato nella pratica edilizia in sanatoria n. 229/1986 prot. 12180 del 10/12/1986 in cui sussiste l'annullamento del punto 21 da cui deriva l'indipendenza del magazzino (sub.16) dal negozio principale (sub.15).

Nella presente perizia si considererà il sub.16 un unico lotto di vendita.

Seguono tabelle riassuntive dei costi di regolarizzazione del sub.16 qualora si procedesse ad un suo frazionamento:

ITER DI SANATORIA DEL DEPOSITO SUB.16A (sottostante il negozio)

Al fine di sanare le dimensioni difformi rilevate rispetto allo stato autorizzato, si dovrà procedere ad una pratica di sanatoria che dovrà coinvolgere le proprietà adiacenti il deposito, prevedendo dunque uno studio di fattibilità sull'intero piano terra del complesso condominiale. Il collegamento con la parte a magazzino (sempre sub.16 con accesso da via Manin), dovrà essere chiusa poichè mai autorizzata.

Spese tecniche per pratica edilizia in sanatoria e aggiornamento catastale	€ 3.500,00 + accessori
Frazionamento del sub.16 al 50%	300€ +accessori
Sanzione amministrativa minima al 50%	€ 258,00
Diritti di segreteria comunali per SCIA in sanatoria + catasto	€ 350,00
Chiusura del collegamento con il magazzino al 50%	€ 150,00 + accessori

ITER DI SANATORIA DEL MAGAZZINO/GARAGE SUB.16B (con accesso da via D. Manin)

Per la presenza del garage realizzato “ con titolo precario”, non è possibile stabilire l'iter amministrativo per rendere il titolo di precarietà in titolo stabile e definitivo.

Possono essere valutate le spese comuni di frazionamento e chiusura della porta di collegamento con la parte a deposito.

Spese tecniche per pratica edilizia per il titolo precario e aggiornamento catastale	ITER DA DEFINIRE
--	-----------------------------

R.G.137/2023 R.Es. – G.E. Dr.SSA P. ROSSI

21

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 – 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu



Frazionamento del sub.16 al 50%	300€ +accessori
Sanzione amministrativa minima al 50%	€ 258,00
Sanzione amministrativa minima / oneri urbanistici	DA DEFINIRE
Diritti di segreteria comunali	DA DEFINIRE
Chiusura del collegamento con il magazzino	€ 150,00 + accessori

5.1 APPROFONDIMENTO VALUTAZIONE DEL SUB.16 – PARTE A MAGAZZINO CON ACCESSO DA VIA D. MANIN

Al fine di poter dare una giusta valutazione al lotto di vendita si deve considerare che:

- all'interno dell'unità sono presenti impianti promiscui per lo scarico delle acque bianche condominiali, tra questi si riscontra un tubo posto ad una altezza di circa 2,10 ml che taglia in due il magazzino
- L'accesso al magazzino da via D. Manin, avviene su area oggetto di servitù di passaggio pedonale e carraio a favore dei lotti confinanti interclusi. L'area antistante l'ingresso del magazzino dovrà dunque sempre garantire l'accesso agli lotti interclusi.
- Urbanisticamente il magazzino ha al suo interno una doppia destinazione d'uso, una a magazzino e l'altra a garage. Nel caso specifico la parte a garage è stata realizzata con "titolo precario" privo di scadenza e pertanto tuttora in corso. E' possibile intraprendere un iter tecnico-amministrativo che renda stabile il titolo precario, ma ad oggi sentito il Responsabile dell'Ufficio tecnico comunale, non è definibile la tipologia di pratica, le sanzioni amministrative e gli eventuali oneri da pagare a compimento del percorso abilitativo. Il percorso autorizzativo dovrà essere oggetto di studio da parte dell'ufficio legale del Comune che concorderà con l'ufficio tecnico le giuste modalità di esecuzione della pratica edilizia. **Tutto ciò fa sì che, alla data odierna, non sia possibile garantire il buon esito della procedura, i tempi di sviluppo di tale percorso abilitativo così come dunque i costi.**

R.G.137/2023 R.Es. – G.E. Dr.SSA P. ROSSI

22

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 – 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu



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

A seguito di contatti intercorsi con l' amministratore condominiale dott. Luca Rigato, che ci comunicava la sua nomina agli inizi di settembre, non risulta possibile reperire alcuna documentazione pregressa relativamente alle spese di gestione o di manutenzione del complesso condominiale.

5.3 DIMENSIONI LORDE E SUPERFICI COMMERCIALI UNITA' ABITATIVA E PERTINENZE

5.3.1 DIMENSIONI LORDE E SUPERFICI COMMERCIALI UNITA' COMMERCIALE sub. 15

Le superfici sono state calcolate a seguito del sopralluogo effettuato in data 11/09/2023 con relative approssimazioni e arrotondamenti:

NEGOZIO			
Superficie commerciale PT	278,99	100%	278,99
Locali accessori	27,69	50%	13,84
Superficie commerciale S1	128,97	100%	128,97
terrazza	1,7	30%	0,51
MQ Totale LOTTO			422,31

5.3.2 DIMENSIONI LORDE E SUPERFICI COMMERCIALI UNITA' DEPOSITO sub.16

Le superfici sono state calcolate a seguito del sopralluogo effettuato in data 11/09/2023 con relative approssimazioni e arrotondamenti:

DEPOSITO			
Superficie commerciale	35,57	100%	35,57
MAGAZZINO/GARAGE			
Superficie commerciale PARTE a MAGAZZINO	36,08	100%	36,08
Superficie commerciale PARTE A GARAGE	13,68	100%	13,68
MQ Totale LOTTO			85,33

R.G.137/2023 R.Es. – G.E. Dr.SSA P. ROSSI

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



5.4 FORMAZIONE DEI LOTTI

5.5 LOTTO 1 – UNITA' COMMERCIALE SUB.15

La procedura tratta la **piena ed intera proprietà** per la quota per l'intero di

trattasi di:

- una unità immobiliare **commerciale** identificata su N.C.E.U. al Fg. 8, mappale 2624 sub. 15 del Comune di Cadoneghe (PD);

In considerazione di quanto esposto, vista la consistenza dei beni, *“la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute”*, dall'insieme delle informazioni raccolte si ritiene di esprimere i valori a base d'asta come segue:

DIRITTO VENDUTO piena proprietà

STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE: buono per il piano terra, scarso per infiltrazioni al piano S1

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

R.G.137/2023 R.Es. – G.E. Dr.SSA P. ROSSI

24

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 – 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu



SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA COMPLESSIVA arrotondata **LOTTO UNICO MQ. 422,31.**

5.6 LOTTO 2 – UNITA' A DEPOSITO SUB.16

La procedura tratta la **piena ed intera proprietà** per la quota per l'intero di

trattasi di:

- una unità immobiliare **deposito** identificata su N.C.E.U. al Fg. 8, mappale 2624 sub. 16 (frazionato) del Comune di Cadoneghe (PD);
- una unità immobiliare **magazzino/garage** identificata su N.C.E.U. al Fg. 8, mappale 2624 sub. 16 (frazionato) del Comune di Cadoneghe (PD);

DIRITTO VENDUTO piena proprietà

STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE: scarso per infiltrazioni

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. 85,33.**

5.7 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Non redatti.

R.G.137/2023 R.Es. – G.E. Dr.SSA P. ROSSI

25

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 – 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu



6 CONCLUSIONI

6.1 VALORE DI STIMA DEGLI IMMOBILI

6.1.1 LOTTO 1 - UNITA' COMMERCIALE- NEGOZIO SUB. 15 (punto A.3.I del Quesito)

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

Secondo l'Osservatorio immobiliare (OMI), il valore di mercato risultano essere pari a:

Per unità COMMERCIALE a NEGOZIO – VENDITA

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	NORMALE	1450	1750	L	7,5	9	L

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

Per unità COMMERCIALE a NEGOZIO – VENDITA



Considerata l'assenza di immobili simili in dimensione, anno di costruzione, stato di manutenzione dell'immobile, posizione ecc., la scrivente ha fatto riferimento anche al

R.G.137/2023 R.Es. – G.E. Dr.SSA P. ROSSI

26

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 – 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu



mercato immobiliare di zona, prendendo a riferimento il sito "immobiliare.it" ed applicando il metodo comparativo:

PRIMO RIFERIMENTO: €/MQ 1.100,00



R.G.137/2023 R.Es. – G.E. Dr.SSA P. ROSSI

27

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





Locale commerciale in Vendita

€ 110.000

1 locale

100 m² superficie

1 bagno

T piano

Descrizione

CADONEGHE CASTAGNARA NEGOZIO DI 85MQ CON SERVIZIO

Cadoneghe Castagnara negozio ristrutturato completamente nel 2007, mq 85 con servizio, termosifoni tubolari, pavimento in marmo chiaro, vetrine con serrande motorizzate, dotato di aria condizionata. Classe "E" EPgl, nren 244,31 - EPgl, ren 9,33,€110.000 Rif. 257

SUPERFICIE	100 m ² - Vedi dettaglio
LOCALI	1 locale, 1 bagno - uno o più adatto a persone disabili
PIANO	Piano terra, con accesso disabili
TOTALE PIANI EDIFICIO	1 piano
VETRINE	3 vetrine su strada
DISPONIBILITÀ	Libero
USO EDIFICIO ATTUALE	Commerciale

Costi

PREZZO	€ 110.000
SPESE CONDOMINIO	Nessuna spesa condominiale
CAUZIONE	Non indicata

Efficienza energetica

ANNO DI COSTRUZIONE	1971
STATO	Ottimo / Ristrutturato
RISPARMIO ENERGETICO	

SECONDO RIFERIMENTO: €/MQ 1.090,00

R.G.137/2023 R.Es. - G.E. Dr.SSA P. ROSSI

28

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





Locale commerciale in Vendita

€ 218.000

5+
locali

200 m²
superficie

2
bagni

Descrizione

NEGOZI__CADONEGHE

CADONEGHE (PD) - rif.404MIC - Per info 3473209826 - 0444/021989 Fronte Statale del Santo vendesi 2 negozi comunicanti, uno al piano terra e uno al piano primo con ampie vetrine. Liberi da subito. CL EN E ape 150.
€ 218.000 + imposte di legge

Caratteristiche

RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO	404MIC - 08/04/2021
CONTRATTO	Vendita
TIPOLOGIA	Locale commerciale
SUPERFICIE	200 m ² - Vedi dettaglio



ARPEP

R.G.137/2023 R.Es. - G.E. Dr.SSA P. ROSSI

29

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



PIANO	2 piani: Piano terra, 1°
TOTALE PIANI EDIFICIO	2 piani
ALTEZZA SOFFITTI	3 m
VETRINE	3 vetrine su strada
DISPONIBILITÀ	Libero

Costi

PREZZO	€ 218.000
CAUZIONE	Non indicata

Efficienza energetica

ANNO DI COSTRUZIONE	1977
STATO	Buono / Abitabile
RISCALDAMENTO	Autonomo

TERZO RIFERIMENTO: €/MQ 800,00



Locale commerciale in Vendita

€ 200.000

250 m²
superficie

T
piano

Descrizione

CADONEGHE NEGOZIO SU DUE LIVELLI FRONTE STRADA DEL SANTO

cadoneghe negozio su due livelli fronte strada del santo

al piano terra 40 mq e al primo piano (vetrinato frontestrada altri 210 mq)

Caratteristiche

RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO	3020961 - 05/10/2023
CONTRATTO	Vendita
TIPOLOGIA	Locale commerciale
SUPERFICIE	250 m ² - Vedi dettaglio

R.G.137/2023 R.Es. - G.E. Dr.SSA P. ROSSI

30

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 PIANI EDIFICIO	1 piano
ALTEZZA SOFFITTI	3 m
VETRINE	2 vetrine su strada
POSTI AUTO	1 in box privato/box in garage
DISPONIBILITÀ	Libero

Costi

PREZZO	€ 200.000
SPESE CONDOMINIO	Nessuna spesa condominiale
CAUZIONE	Non indicata

Efficienza energetica

ANNO DI COSTRUZIONE	1980
---------------------	------

Considerato che il terzo riferimento non riscontra una posizione di pregio come i due precedenti, nel definire la media di valori di vendita si considerano i primi due riferimenti, definendo così un valore medio di mercato di vendita per immobili commerciali pari ad €/MQ 1.095,00.

Le banche dati prese a riferimento (nei valori minimi) congiuntamente ai valori di mercato reali riscontrati, portano a definire un valore medio di mercato di vendita per immobili commerciali pari a €/MQ 1.276,66.

Considerato lo stato di finitura dell'immobile, lo stato di manutenzione, localizzazione e qualità, si assume quale il valore di partenza per la stima dell'immobile il valore medio sopra definito ossia €/mq 1.276,66 per l'unità commerciale.

Valore LOTTO 1 NEGOZIO – (422,31 mq x €/mq 1276,66)	€ 539.146,28
<i>per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto</i>	-15%
<i>per spese tecniche per la regolarizzazione urbanistica e catastale</i>	-€ 4.500,00
<i>Opere di ripristino</i>	-€ 300,00
<i>Adeguamento impiantistico</i>	-€ 3.000,00
<i>Sanzione amministrativa</i>	-€ 516,00

R.G.137/2023 R.Es. – G.E. Dr.SSA P. ROSSI

31

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



<i>Diritti di segreteria comunali e catastali</i>	-€ 350,00
<i>per lo stato di possesso</i>	-
<i>per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo</i>	-
VALORE DI STIMA	€ 449.608,34
VALORE DI STIMA ARROTONDATO	€ 449.608,00

6.1.2 LOTTO 2 - UNITA' a DEPOSITO/MAGAZZINO/GARAGE SUB. 16 (punto A.3.I del Quesito)

Al fine di valutare il "più probabile valore di mercato", la scrivente ha fatto riferimento ai soli valori offerti dal Borsino Immobiliare inerente al Comune di Cadoneghe, OMI non dispone di alcun riferimento ed il mercato reale non offre sufficienti dati per attribuire probabili valori di vendita €/mq.

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



Considerato lo stato di finitura dell'immobile, lo stato di manutenzione, localizzazione e qualità, si assume quale il valore di partenza per la stima dell'immobile il valore medio sopra definito ossia €/mq 358,00 per l'unità a deposito frazionata.

Valore LOTTO 2

MAGAZZINO/GARAGE (a carattere non commerciale) SUB.16B

<i>Deposito/Magazzino 71,65mq x 358,00€/mq</i>	€ 25.650,70
<i>Garage 13,68mq – 439,00€/mq</i>	€ 6.005,52
<i>per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto</i>	-15%
<i>Per servitù di servizi (scarico acque bianche e altri condominiali)</i>	-15%
<i>Per servitù di passaggio di accesso al bene</i>	-15%
<i>per spese tecniche per la regolarizzazione urbanistica e catastale</i>	€ 4.500,00

R.G.137/2023 R.Es. – G.E. Dr.SSA P. ROSSI

32

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



<i>Sanzione amministrativa</i>	DA DEFINIRE
<i>Diritti di segreteria comunali e catastali</i>	DA DEFINIRE
<i>Oneri a seguito di regolarizzazione urbanistica</i>	DA DEFINIRE
<i>per lo stato di possesso</i>	-
<i>per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo</i>	-
	VALORE DI STIMA € 12.910,92
	VALORE DI STIMA ARROTONDATO € 12.900,00

Come definito ai capitoli precedenti, il garage è stato costruito secondo il “titolo di precarietà” ancora in corso. Ad oggi **non è definibile alcun iter tecnico-amministrativo e dunque non risulta possibile quantificare gli oneri urbanistici** per rendere “stabile” il titolo autorizzativo. Questi potranno essere definibili solo a seguito dell'istruttoria tecnica comunale specifica al caso per la quale è necessario definire un iter tecnico-amministrativo congiuntamente con l'ufficio tecnico e legale del Comune. Ad oggi non è definibile alcuna procedura standard codificata per la risoluzione del caso che comunque potrebbe non essere certa nei tempi oltre che nel risultato, infatti potrebbe risultare non applicabile nessuna procedura risolutoria.

Considerato che la parte a deposito e a magazzino sono in stretta correlazione con la parte a garage poiché inscindibili commercialmente, considerato che qualsiasi pratica edilizia di sanatoria andrebbe a coinvolgere il lotto per il suo intero e dunque la pratica edilizia dovrebbe comprendere sia la regolarizzazione urbanistica delle difformità che la regolazione del titolo di precarietà in capo al garage, considerato che non risulta possibile definire oneri urbanistici e sanzioni amministrativa laddove presenti, si suggerisce un valore simbolico pari a € 4.000,00.

6.2 VALORE DI STIMA DEI LOTTI

Il valore di Stima totale del bene a negozio relativamente al **LOTTO 1** (sub. 15) è di Euro **449.608,00** (diconsi Euro quattrocentoquarantanovemilaseicentottomila/00);

il valore di Stima totale dei beni pignorati relativamente al **LOTTO 2** (sub. 16) è di Euro **4.000,00** (dicono Euro cinquemilanovecentosessantacinquemila /00)

R.G.137/2023 R.Es. – G.E. Dr.SSA P. ROSSI

33

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 – 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu



Il 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.

Ing. Crivellari Roberta



Alla presente Relazione di Stima si allegano i seguenti documenti:

Allegato 1	Documentazione comunale
Allegato 2	Documentazione catastale
Allegato 3	Atto di Provenienza
Allegato 4	Ispezione ipotecaria
Allegato 5	Contratti di locazione

R.G.137/2023 R.Es. – G.E. Dr.SSA P. ROSSI

34

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

