

TRIBUNALE DI PADOVA

ESECUZIONE IMMOBILIARE:

Nr. 48/2021

PROMOSSA DA:

CONTRO:

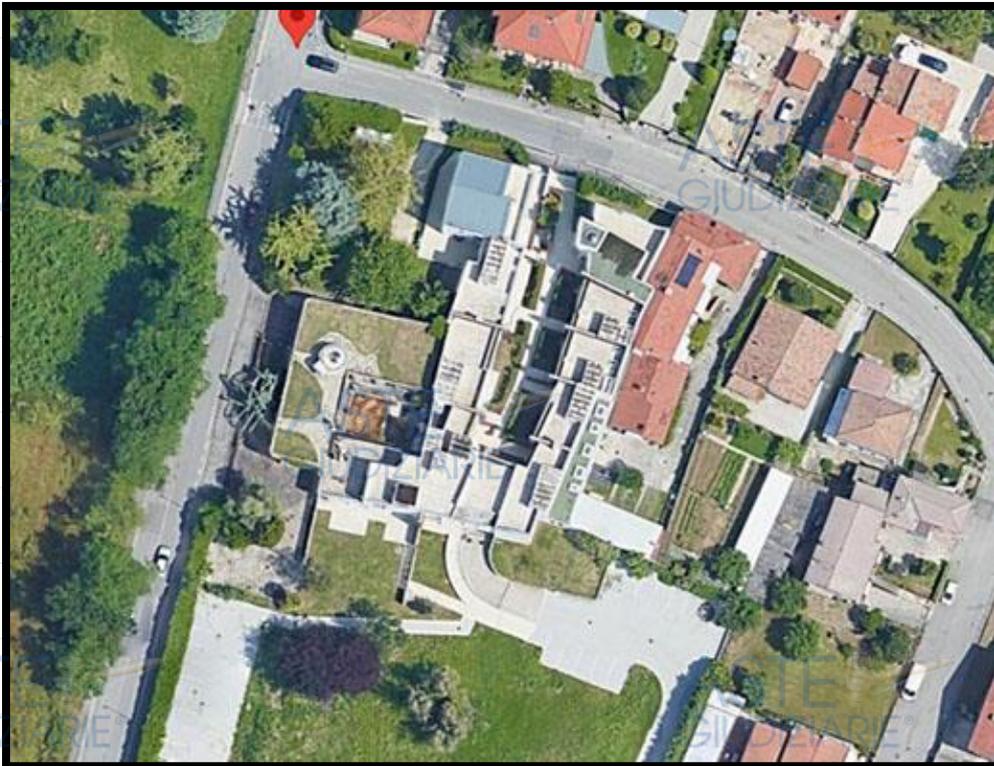
GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. PAOLA ROSSI

ESPERTO DELL'UFFICIO: Geom. ACHILLE SINATRA

INTEGRAZIONE PERIZIA DI STIMA

CON I LOTTI 10 E 11 PER COMPLESSIVI 11 LOTTI

PIGNORAMENTO trascritto il 09/03/2021 ai nn. 9171/5902, atto Ufficiale Giudiziario di Padova rep. n. 182/2021 del 19/01/2021



POSIZIONE COORDINATE GEOGRAFICHE:

N 45.378389 E 11.896028

RIEPILOGO VALORI IMMOBILI PERIZIATI:**VALORI DEI LOTTI DA 1 A 9****- VALORE STIMATO LOTTO 1:**

€ 172.000,00 (Euro centosettantaduemila/00)

- VALORE STIMATO LOTTO 2:

€ 142.000,00 (Euro centoquarantaduemila /00)

- VALORE STIMATO LOTTO 3:

€ 158.000,00 (Euro centocinquantottomila /00)

- VALORE STIMATO LOTTO 4:

€ 214.000,00 (Euro duecentoquattordicimila /00)

- VALORE STIMATO LOTTO 5:

€ 203.000,00 (Euro duecentotremila /00)

- VALORE STIMATO LOTTO 6:

€ 101.000,00 (Euro centounomila /00)

- VALORE STIMATO LOTTO 7:

€ 80.000,00 (Euro ottantamila /00)

- VALORE STIMATO LOTTO 8:

€ 92.000,00 (Euro novantaduemila /00)

- VALORE STIMATO LOTTO 9:

€ 136.000,00 (Euro centotrentaseimila /00)

RIEPILOGO VALORE LOTTI DA 1 A 9 - UNICO COMPENDIO**- VALORE STIMATO LOTTI DA 1 A 9:**

€ 1.298.000,00 (Euro unmilione duecentonovantottomila /00)

RIEPILOGO VALORE LOTTI 10 E 11

- VALORE STIMATO LOTTO 10:

€ 294.000,00 (Euro duecentonovantaquattromila /00)

- VALORE STIMATO LOTTO 11:

€ 470.000,00 (Euro quattrocentosettantamila /00)

PREMESSA

- con provvedimento del 25/05/2021 il G.E. nominava quale esperto per la stima degli immobili pignorati il sottoscritto geom. **ACHILLE SINATRA**, libero professionista iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Padova con il n° 2605 e all'Albo dei consulenti tecnici di codesto Tribunale con il n° 901, rinviando l'udienza al 14/12/2021, ore 11:20;

- successivamente, l'Ill.mo G.E. concedeva proroga in più riprese per il deposito dell'elaborato peritale, rinviando l'udienza al 19 settembre 2023, ore 10:10;

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Esaminata la documentazione agli atti, compiute le opportune verifiche catastali presso l'Agenzia del Territorio U.P. di Padova e ipotecarie presso la Conservatoria R.R. I.I., assunte tutte le informazioni urbanistico-edilizie all'ufficio tecnico del Comune di Padova, l'Esperto, previo accordo con il Custode, concordava l'inizio delle operazioni peritali. Il sopralluogo si svolgeva regolarmente in data 24/06/2021 e il Perito poteva ispezionare gli immobili oggetto di perizia, individuando i beni soggetti a pignoramento. Non essendo stati rinvenuti nel fascicolo i titoli di provenienza, gli stessi sono stati in seguito reperiti e allegati alla presente C.T.U.

BENI IMMOBILI PIGNORATI RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Dall'atto di pignoramento, i beni risultano identificati catastalmente come segue: ... omissis... *“dichiara di voler sottoporre ad esecuzione forzata per espropriazione i beni immobili qui di seguito descritti di piena proprietà del sig. _____, con rispettive ragioni, accessori e pertinenze, e precisamente:*

N.C.E.U.- Comune di Padova (PD) – FG. 185

mappale 906 sub 4 – cat. C/6 – Via Sebastiano Venier n. 103 – mq. 77 – p.S1;

mappale 906 sub 7 – cat. A/7 – Via Sebastiano Venier n. 103 – vani 13,5 – p.S1-

T-1;

mappale 906 sub 11 – cat. F/3 – Via Vettor Pisani n. 65 –p.S1-T-1-2;

mappale 906 sub 12 – cat. F/3 – Via Vettor Pisani n. 65 –p.S1-T-1-2;

mappale 906 sub 13 – cat. F/3 – Via Vettor Pisani n. 65 –p.S1-T-1-2;

mappale 906 sub 14 – cat. F/3 – Via Vettor Pisani n. 65 –p.S1-T-1-2;

mappale 906 sub 15 – cat. F/3 – Via Vettor Pisani n. 65 –p.S1-T-1-2;

mappale 906 sub 16 – cat. F/3 – Via Vettor Pisani n. 65 –p.S1-T-1-2;

mappale 906 sub 17 – cat. F/3 – Via Vettor Pisani n. 65 –p.S1-T-1-2;

mappale 906 sub 18 – cat. F/3 – Via Vettor Pisani n. 65 –p.S1-T-1-2;

mappale 906 sub 21 – cat. F/3 – Via Vettor Pisani n. 65 –p.S1

mappale 906 sub 22 – cat. F/3 – Via Vettor Pisani n. 65 –p.S1

mappale 906 sub 23 – cat. F/3 – Via Vettor Pisani n. 65 –p.S1

mappale 906 sub 24 – cat. F/3 – Via Vettor Pisani n. 65 –p.S1

mappale 906 sub 25 – cat. F/3 – Via Vettor Pisani n. 65 –p.S1

mappale 906 sub 26 – cat. F/3 – Via Vettor Pisani n. 65 –p.S1

mappale 906 sub 27 – cat. F/3 – Via Vettor Pisani n. 65 –p.S1

mappale 906 sub 30 – cat. F/3 – Via Vettor Pisani n. 65 –p.S1

mappale 906 sub 32 – cat. F/3 – Via Vettor Pisani n. 65 –p.S1

mappale 906 sub 33 – cat. F/3 – Via Vettor Pisani n. 65 –p.S1

mappale 906 sub 34 – cat. A/2 – Via Vettor Pisani n. 67 –vani 14 - p. T-1-2

mappale 906 sub 35 – cat. F/3 – Via Vettor Pisani n. 65 –p. T-1-2

N.C.T.- Comune di Padova (PD) – FG. 185

mapp. 1490 di ha 00.10.69 – cat. T

con partecipazione proporzionale alle parti ed impianti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c.”.

I dati identificativi catastali riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalle visure catastali e identificano correttamente le unità pignorate.

CONSIDERAZIONE SULLA FORMAZIONE DEI LOTTI

Dall'analisi della documentazione, tenuto conto di quanto emerso nel corso delle operazioni peritali, con riguardo ai rilievi tecnici e alle verifiche urbanistiche/catastali, in riferimento ai termini e alle specifiche richieste dal quesito formulato dall'Ill.mo G.E., tenuto conto anche della natura dei beni e della loro reciproca inscindibilità, per quanto sarà riferito in seguito, si è ritenuto opportuno considerare i beni sottoposti a procedura in n. 11 lotti e più precisamente:

LOTTE da 1 a 11:

LOTTO 1 - Comune di Padova: via Vettor Pisani civ. 65, abitazione al piano S1-T-1°-2° (mapp. 906 sub. 11) con cortili esclusivi, box auto al piano S1 (mapp. 906 sub. 21) e quota proporzionale sulle parti condominiali;

LOTTO 2 - Comune di Padova: via Vettor Pisani civ. 65, abitazione ai piani

S1-T-1-2 (mapp. 906 sub. 12) con cortile esclusivo, garage al piano S1 (mapp. 906 sub. 23) e quota proporzionale sulle porzioni condominiali;

LOTTO 3 - Comune di Padova: via Vettor Pisani civ. 65, abitazione ai piani

S1-T-1-2 (mapp. 906 sub. 13) con cortili esclusivi, garage al piano S1 (mapp. 906 sub. 24) e quota proporzionale sulle porzioni condominiali;

LOTTO 4 - Comune di Padova: via Vettor Pisani civ. 65, abitazione ai piani

S1-T-1-2 (mapp. 906 sub. 14) con cortile esclusivo, garage al piano S1 (mapp. 906 sub. 25) e quota proporzionale sulle porzioni condominiali;

LOTTO 5 - Comune di Padova: via Vettor Pisani civ. 65, abitazione ai piani

S1-T-1-2 (mapp. 906 sub. 15), garage al piano S1 (mapp. 906 sub. 26), con quota proporzionale sulle porzioni condominiali;

LOTTO 6 - Comune di Padova: via Vettor Pisani civ. 65, abitazione ai piani

S1-T-1-2 (mapp. 906 sub. 16) con cortili esclusivi, garage al piano S1 (mapp. 906 sub. 27), garage al piano S1 (mapp. 906 sub. 28) e quota proporzionale sulle porzioni condominiali;

LOTTO 7 - Comune di Padova: via Vettor Pisani civ. 65, abitazione ai piani

S1-T-1-2 (mapp. 906 sub. 17) con cortile esclusivo, garage al piano S1 (mapp. 906 sub. 29) e quota proporzionale sulle porzioni condominiali;

LOTTO 8 - Comune di Padova: via Vettor Pisani civ. 65, abitazione ai piani

S1-T-1-2 (mapp. 906 sub. 18) con cortile esclusivo, garage al piano S1 (mapp. 906 sub. 30) e quota proporzionale sulle porzioni condominiali;

LOTTO 9 - Comune di Padova: via Vettor Pisani civ. 65, abitazione ai piani

S1-T-1-2 (mapp. 906 sub. 35) con cortile esclusivo, garage al piano S1 (mapp. 906 sub. 22) e quota proporzionale sulle porzioni condominiali;

LOTTO 10 - Comune di Padova: via Vettor Pisani civ. 67, abitazione ai piani T-1-2 (mapp. 906 sub. 34) con cortile esclusivo, garage al piano S1 (mapp. 906 sub. 32-33) e quota proporzionale sulle porzioni condominiali.

LOTTO 11 - Comune di Padova: via Sebastiano Venier civ. 103-105, abitazione ai piani S1-T-1 (mapp. 906 sub. 7), garage al piano S1 (mapp. 906 sub. 4), cortile comune ai subb 4-7 (mapp. 906 sub. 8) e quota proporzionale sulle porzioni condominiali.

Di seguito vengono riassunti in forma schematica gli elementi identificativi caratteristici:

LOTTO 1 - DIRITTO VENDUTO

Il compendio è intestato per 1/1 della piena proprietà a _____ ,

LOTTO 1 - UBICAZIONE

Comune di Padova (PD), quartiere "Crocefisso" via Vettor Pisani civ. 65.

LOTTO 1 - QUALITÀ E COMPOSIZIONE DELL'IMMOBILE

via Vettor Pisani civ. 65, abitazione ai piani S1-T-1-2 (mapp. 906 sub. 11) con cortili esclusivi, garage al piano S1 (mapp. 906 sub. 21) e quota proporzionale sulle porzioni condominiali.

CONSIDERAZIONI DI CARATTERE GENERALE E DESCRIZIONE

DELLO STATO DEI LUOGHI

Il contesto di zona nel quale sono inserite le unità oggetto del presente lotto è caratterizzato da costruzioni di tipo prevalentemente residenziale. La posizione periferica permette tuttavia di usufruire a breve distanza di alcuni dei principali servizi di supporto alla residenza (mezzi pubblici, scuole, supermercati, ecc.).

Ubicazione: gli immobili oggetto del presente lotto sono situati al civico 65 di via Vettor Pisani. Gli ingressi pedonale e carraio sono situati rispettivamente in posizione prospiciente via Vettor Pisani il primo e da via Sebastiano Venier il secondo.

Descrizione dello stato dei luoghi:

L'edificio in cui sono situate le unità oggetto di perizia è di tipo condominiale, edificato nella seconda metà degli anni 2000. Il complesso residenziale è composto da un fabbricato con pianta ad "U" costituito da otto case a schiera di due piani fuori terra, da un edificio di due piani fuori terra con una unità abitativa per piano e da un interrato con garage per ogni unità abitativa; tale struttura sorge entro il sedime del fabbricato preesistente. L'accesso al lotto ed al fabbricato è consentito sia da via Pisani che da via Venier. Si precisa che l'accesso da via Venier avviene attraverso i mappali 1489 e 1490, su cui grava servitù di passaggio.

Nella corte interna racchiusa dalla struttura sono presenti percorsi pedonali in lastricato di pietra e a doghe in legno; inoltre, vi sono aree verdi non recintate prospicienti le unità abitative.

Esternamente si presenta in buone condizioni di manutenzione, con pareti intonacate al civile parzialmente rivestite in materiale simil-pietra e parte con rivestimento in legno a vista. Le recinzioni sono costruite con base in c.a. e sovrastante struttura metallica, di cui parte con base in c.a. e sovrastante rete metallica con pali in ferro, delimitate da siepe ornamentale. L'area pertinenziale risulta variamente piantumata.

Distribuzione interna dei locali e calcolo superficie commerciale:

A) box auto-abitazione sub 11 (foto 7):

piano 1 sottostrada: garage mq. 39,00 x 50%= mq. 19,50

piano 1 sottostrada: ripostiglio mq. 60,84 x 25%= mq. 15,21

B) box auto sub 21 (foto 8):

piano 1 sottostrada: garage mq. 32,04 x 50%= mq. 16,02

C) Abitazione (foto 1-6):

piano terra: ingresso-pranzo-soggiorno-angolo cottura, anti, bagno, 2 cortili esclusivi (sup. lorda)

abitazione e accessori mq. 87,64 x 100%= mq. 87,64

cortili mq. 131,56 x 10%= mq. 13,16

piano primo: disimpegno, 2 bagni, 2 camere, cab. armadio (sup. lorda)

abitazione e accessori mq. 82,74 x 100%= mq. 82,74

piano secondo: terrazza, volume tecnico (sup. lorda)

terrazza mq. 69,65 x 30%= mq. 20,90

volume tecnico mq. 17,20 x 25%= mq. 4,30

D) Abitazione:

a detrarre superficie vani scala mq. -6,00

Totale sup. commerciale lorda ragguagliata mq. 253,47

Si precisa che ai fini del computo della superficie lorda ragguagliata si è fatto riferimento al metodo di calcolo utilizzato dall'Agenzia delle Entrate, dipartimento del Territorio.

Finiture interne e dotazione impiantistica edificio:

Abitazione:

- portoncino d'ingresso in legno e vetro;
- pavimenti: assenti ovunque è presente solo il massetto;
- pareti e soffitti con intonaco finito a civile e tinteggiato;

- cucina e servizi igienici da completare

- serramenti esterni in legno e vetrocamera;

- porte interne non presenti;

Box auto

- basculante in metallo, porta tagliafuoco, pareti perimetrali al grezzo di cemento, pavimento in cemento liscio.

L'unità immobiliare è dotata della predisposizione degli impianti elettrico ed idraulico con riscaldamento a pavimento. Gli impianti non sono funzionanti, in quanto da completare. L'unità risulta priva di caldaia e condizionatore/pompa di calore.

Condizioni generali di manutenzione dell'edificio: **discrete**.

LOTTO 1 - ELEMENTI IDENTIFICATIVI CATASTALI:

I beni sottoposti a procedura sono censiti all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Padova e più precisamente:

Comune di: PADOVA

Catasto Terreni

Fg **185** Particella **906** Qualità **ENTE URBANO** Superficie mq **3.465**

NB. per la continuità storico catastale si segnala che la part. 906 deriva da tipo mappale del 06/05/2009 Pratica n. PD0146415 in atti dal 06/05/2009 (n. 146415.1/2009);

Comune di: PADOVA

Catasto Terreni

Fg **185** Particella **1490** Qualità **ENTE URBANO** Superficie mq **1.069**

NB. per la continuità storico catastale si segnala che la part. 1490 deriva da FRAZIONAMENTO del 09/06/2017 Pratica n. PD0075410 in atti dal 09/06/2017 presentato il 09/06/2017 (n. 75410.1/2017), già ex mappale 767 a seguito di FRAZIONAMENTO del 11/10/1993 in atti dal 05/05/1994 (n. 1744.17/1993)

originata a seguito di FRAZIONAMENTO del 24/02/1982 in atti dal 28/01/1985 (n. 853), variata con VERIFICA STRAORDINARIA del 14/01/1982 in atti dal 30/08/1982 (n. 18), derivante da FRAZIONAMENTO del 25/05/1972 in atti dal 29/05/1977 (n. 533), già all'impianto meccanografico del 01/01/1969;

Comune di: PADOVA **Catasto Fabbricati**

Fg **185** Particella **906** Sub **11** Cat. **F/3** unità in corso di costruzione , indirizzo Via Vettor Pisani 65, piano S1-T-1-2;

NB. per la continuità storico catastale si segnala che il mapp. 906 sub 11 deriva da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/02/2019 protocollo n. PD0095354 in atti dal 06/02/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n.84928.1/2019); VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/01/2018 protocollo n. PD0015127 in atti dal 25/01/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 7613.1/2018); VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 31/07/2013 protocollo n. PD0312497 in atti dal 31/07/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 259845.1/2013); Variazione del 23/05/2013 protocollo n. PD0131867 in atti dal 23/05/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 92554.1/2013); ex sezione G foglio 7 particella 1108 subalterno 11 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 15/12/2011 protocollo n. PD0480183 in atti dal 15/12/2011 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 6848.1/2011);

Comune di: PADOVA **Catasto Fabbricati**

Fg **185** Particella **906** Sub **21** Cat. **F/3** unità in corso di costruzione, Via Vettor Pisani 65, piano S1.

NB. per la continuità storico catastale si segnala che la part. 906 sub. 21 deriva da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/02/2019 protocollo n. PD0095363

in atti dal 06/02/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n.84937.1/2019); VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/01/2018 protocollo n. PD0015136 in atti dal 25/01/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 7622.1/2018); VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 31/07/2013 protocollo n. PD0312503 in atti dal 31/07/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 259851.1/2013); Variazione del 23/05/2013 protocollo n. PD0131867 in atti dal 23/05/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 92554.1/2013); ex sezione G foglio 7 particella 1108 subalterno 21 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 15/12/2011 protocollo n. PD0480183 in atti dal 15/12/2011 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 6848.1/2011).

Giudizio di conformità catastale

Dall'esame della documentazione **si rileva conformità catastale** tra le unità oggetto di procedura e quelle riportate nell'archivio catastale.

LOTTO 1 - CONFINI

Specificando in senso orario secondo l'orientamento catastale della mappa del Catasto Terreni, il mappale 906, confina con:

intero complesso: a Nord con via Vettor Pisani, a Est con altra proprietà mappale 204, a Sud con stessa proprietà mappale 1490, a Ovest a Ovest con Comune di Padova mappali 826 - 828 - via Sebastiano Venier;

abitazione mapp. 906 sub 11-P.S1: a Nord con terrapieno e parti comuni; a Est con spazio di manovra condominiale sub 10, a Sud con subb 21 e 35 a Ovest con terrapieno;

abitazione mapp. 906 sub 11-P.T.: a Nord con altra unità sub 34 (ex sub9) e parti comuni; a Est con scoperto condominiale sub 10, a Sud con sub 12 a Ovest con altra unità sub 8;

abitazione mapp. 906 sub 11-P.1 P.2: a Nord con altra unità sub 34 (ex sub9) e scoperto condominiale sub 10; a Est con scoperto condominiale sub 10, a Sud con altra unità sub 12 a Ovest con scoperto condominiale sub 10;

box auto mapp. 906 sub 21 - P.S1: a Nord con altra unità sub 11, a Est con spazio di manovra condominiale sub 10; a Sud con altra unità sub 22, a Ovest con altra unità sub 11;

il mappale 1490 confina: a Nord con stessa proprietà mappale 906, a Est con altra proprietà mappali 898-847, a Sud con altra proprietà mappali 1489-1511-1506-1505-1502, a Ovest con Comune di Padova mappale 768 - via Sebastiano Venier.

LOTTO 1 - PROVENIENZA

Storia dei passaggi nel/oltre ventennio:

La consistenza immobiliare pignorata:

- pervenne all'esecutato

per quota 1/2 Nuda Proprietà e quota 1/2 Piena Proprietà (nella loro precedente identificazione e porzione catasto terreni foglio 185 particella 202 ente urbano e catasto fabbricati protocollo den. n. 708 del 12/02/1982) in virtù di atto tra vivi - compravendita ai rogiti del notaio Rocchi Pierino da Padova (PD), in data 24/02/1982 rep. n. 16057 e trascritto il 04/03/1982 ai n.ri 3899/3383 da potere di

N.B. Il venditore si riservava la quota di 1/2 di usufrutto, ma con voltura catastale del 16/12/2001 protocollo n.00198680 (19838.1/2002) ricongiungimento di usufrutto in morte del Sig.

- pervenne all'esecutato

per quota 1/1 Piena Proprietà (nella loro precedente identificazione e porzione catasto terreni foglio 185 particelle 203, 514, 542, 206, 543 e 544 e catasto fabbricati protocollo den. n. 5421 del 30/10/1981) in virtù di atto tra vivi - compravendita ai rogiti del notaio Rocchi Pierino da Padova (PD) , in data 24/02/1982 rep. n. 16056 e trascritto il 04/03/1982 ai n.ri 3898/3382 da potere di

N.B. Con trascrizione del 24/04/1985 ai nn.8037/5944 si rettificava la trascrizione ai nn.3898/3382 del 04/03/1982 per errata indicazione della superficie dei terreni;

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Nel ventennio preso in esame, gli immobili sopra descritti hanno formato oggetto delle seguenti formalità:

- **Iscrizione** NN 12687/3115 del 09/03/2007, nascente da ipoteca volontaria - conc.ne a garanzia di apertura di credito concesso con atto ai rogiti di Attianese Vincenzo con sede in Albignasego (PD) in data 01/03/2007 rep.n. 6195/2205 a favore di

importo capitale euro 2.000.000,00, importo totale euro 3.000.000,00 e durata 2 anni

- **Iscrizione** NN 25082/5608 del 01/07/2009, nascente da ipoteca volontaria - conc.ne a garanzia di apertura di credito concesso con atto ai rogiti di data 26/06/2009 rep.n. 8666/4132 a favore di

importo capitale euro 2.200.000,00, importo totale euro 4.400.000,00 e durata 2 anni;

- **Iscrizione** NN 16447/2293 del 15/05/2012, nascente da ipoteca volontaria - conc.ne a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto ai rogiti di in data 11/05/2012 rep.n. 23968/12360 a fa-

vore di

importo capitale euro 400.000,00, importo totale euro 800.000,00 e durata 51 mesi

- **Trascrizione** NN 9171/5902 del 09/03/2021, nascente da atto esecutivo - verbale di pignoramento immobili notificato da Ufficiale Giudiziario di Padova (PD) in data 19/01/2021 rep. n. 182/2021 a favore di

Dal 31/01/2020 (data del certificato notarile ex art. 567, secondo comma, c.p.c.), alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova non risultano pubblicate altre successive formalità che colpiscono i beni oggetto della presente relazione (vedasi all. 5 - ispezioni ipotecarie).

LOTTO 1 - STATO OCCUPAZIONALE

Con riferimento al godimento dei beni pignorati, si precisa che alla data del sopralluogo tecnico, l'immobile risultava libero.

LOTTO 1 - ELEMENTI IDENTIFICATIVI URBANISTICI

Risultanze urbanistiche

Dalle indagini urbanistiche effettuate dal Comune di Padova e da quanto emerge dal certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente relazione, l'area su cui insiste il complesso immobiliare nel quale hanno sede le unità pignorate, individuate al foglio 185, mappali 906-1490, risulta:

che l'area così descritta in Catasto Terreni, FOGLIO 185, MAPPALI 906 -1490 risulta:

1) sulla base degli elaborati del Piano degli Interventi (P.I.) vigente, destinata

a:

- parte ZONA RESIDENZIALE 4 DI COMPLETAMENTO ;
- parte ZONA DI PEREQUAZIONE INTEGRATA *;
- parte SEDI STRADALI *.

Gli interventi urbanistico-edilizi nella detta area sono disciplinati in via principale dagli articoli 15 - 16 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del Piano degli Interventi;

2) sulla base degli elaborati del Piano degli interventi (P.I.) adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 49 in data 12/04/2022 ricadente in:

- parte ZONA TERRITORIALE OMOGENEA B1 RESIDENZIALE DI

COMPLETAMENTO A BASSA DENSITÀ;

- parte ZONA TERRITORIALE OMOGENEA B0 A VERDE

PRIVATO;

- parte VIABILITÀ ESISTENTE.

Gli interventi urbanistico-edilizi nella detta area sono disciplinati in via principale dagli articoli 18 – 17 - 36 delle Norme Tecniche Operative (N.T.O.) del Piano Adottato;

3) sulla base degli elaborati del Piano di Assetto del Territorio - P.A.T. del Comune di Padova, approvato con delibera di Giunta Provinciale n. 142 del 4 settembre 2014, che richiama in forma esplicita le previsioni e la normativa del P.A.T.I. e che non modifica l'assetto previsionale del P.I. Vigente; l'area è interessata da:

- CENTRI ABITATI;
- COMPATIBILITÀ GEOLOGICA - AREE IDONEE;
- AREE DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA: CITTÀ CONSOLIDATA;
- AMBITI DI PIANO ATTUATIVO DEL P.R.G. VIGENTE CONFERMATI DAL P.A.T.-

CITTÀ PROGRAMMATA disciplinata in via principale dagli articoli 5.6.8.1, 7.1, 11.2.1, 11.2.2-12.1 delle N.T.A. del P.A.T;

4) parzialmente compresa nell'ambito di urbanizzazione consolidata ex l.r. 14/2017 di cui alla d.c.c 53 del 28/07/2020.Quanto sopra salvo disposizioni discendenti da leggi statali e regionali o previsioni di progetti di opere pubbliche approvate.

Le destinazioni urbanistiche di aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i

vincoli preordinati all'esproprio, sono decaduti il 29/5/2021 per il decorso di 5 anni dall'approvazione del Piano degli Interventi (art. 18, comma 7, L.R. n.11/2004).

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia

Sulla base delle indagini esperite e da quanto fornito dall'ufficio accesso agli atti del Comune di Padova, il Perito segnala che il compendio è stato costruito in forza di:

- **permesso di costruire** pratica n. 5814/2005 per nuova costruzione di edificio residenziale del 28/05/2002;;
- **permesso di costruire** pratica n. 911/2009, riferimento 5814/5/0 (variante in corso d'opera al Permesso di costruire n. 5814/05 del 28/05/2002;
- **agibilità**: le unità oggetto della presente relazione risultano prive di agibilità;

derivante da demolizione del fabbricato eretto in forza di:

- **concessione edilizia** nr. 1075/81 del 09/07/1983

e successiva

- **autorizzazione** nr. Reg. n. 1075/81 prot. 45484/81 del 29/01/1990;

Da quanto emerso dalla documentazione fornita dall'ufficio accesso agli atti del Comune di Padova non sono emerse ulteriori pratiche successive attestanti modifiche eseguite sugli immobili pignorati.

Il Perito fa presente che il permesso di costruire sopra citato, risulta essere scaduto nei termini per le parti ultimate. Tuttavia, in riferimento al comma 3 dell'art. 15 DPR 380/2001, la parte di opera non ultimata nel termine del decaduto permesso di costruire è subordinata al rilascio di un nuovo permesso

di costruire, salvo il caso che questa sia realizzabile tramite SCIA ai sensi dell'art. 22.

In base a quanto verificato in fase di sopralluogo, a parere dello scrivente **il compendio pignorato risulta non conforme** alla documentazione depositata in Comune.

Le difformità riguardano alcune piccole modifiche interne consistenti nell'apertura e chiusura di porte e nella realizzazione al piano secondo di un ampliamento del volume tecnico per ricavare il locale impianti. Trattasi di situazioni sanabili per le quali è possibile presentare una pratica di sanatoria edilizia con il pagamento della sanzione amministrativa, oltre agli oneri tecnici e al conseguente aggiornamento catastale, complessivamente stimabili in € 4.500,00.

Con riferimento alla richiesta dell'Ill.mo G.E. di verificare la possibilità di completare o meno le scale a chiocciola interne a ciascuna unità, il Perito di seguito riferisce.

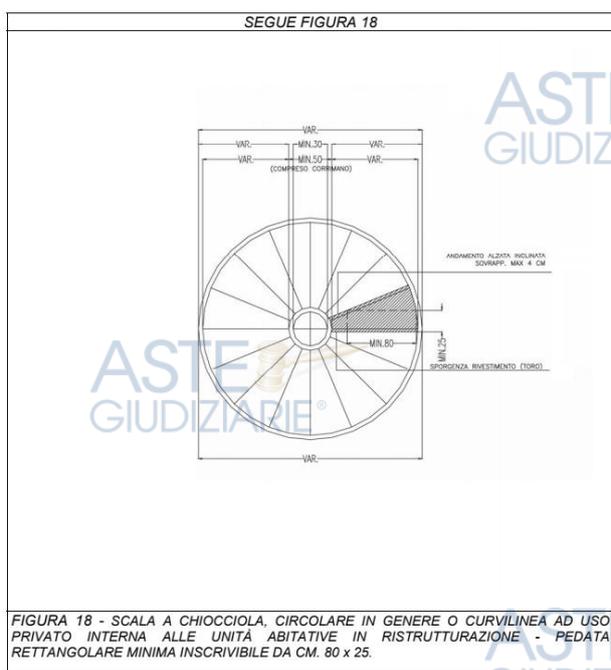
Nella precedente relazione lo scrivente aveva interpellato l'U.T. di Padova ed altri esperti sulla conformità delle scale alle odierne normative. Le risposte erano state vaghe, discordanti e si riassumevano nella posizione che con opportune modifiche le scale potevano **non essere demolite.**

In seguito, il Perito ha interpellato altri esperti con quesiti e domande più stringenti e questo lo ha portato alla dedurre che dette scale **non rispondono alla norma** vigente anche se concessionate in data antecedente all'entrata in vigore del decreto regionale che in seguito verrà citato. Pertanto dette scale, a suo parere, vanno demolite.

La normativa in vigore per la ristrutturazione è quella che fa riferimento all'allegato alla Dgr n. 1428 del 6 settembre 2011 che recita:

- figura 18 – scala a chiocciola, circolare in genere o curvilinea ad uso privato interna alle unità abitative in ristrutturazione – pedata rettangolare minima inscrivibile da cm. 80x25:

ALLEGATO A alla Dgr n. 1428 del 06 settembre 2011 pag. 22/22



Nello specifico a seguito di verifiche con l'inserimento del rettangolo di conferma, si è potuto appurare che l'attuale scala non rispetta la norma sopracitata.

Il Perito, a conferma di quanto verificato, ha in seguito interpellato l'U.T. di Padova per delucidazioni in merito, il quale conferma che le scale in oggetto non rispettano le norme vigenti. Ha poi interpellato progettisti, imprese di restauro e imprese edili generiche per le nuove costruzioni al fine di stabilire un prezzo di demolizione e ricostruzione. Demolire dette scale composte in un getto di calcestruzzo ancorato e autoportante, comporta un intervento che

dovrà essere eseguito a mano sia per la demolizione che per il trasporto dei calcinacci all'esterno dei manufatti.

Dai calcoli eseguiti, possiamo stabilire che detto lavoro di demolizione può essere quantificato in € 15.000,00 (euro quindicimila,00).

Per quanto riguarda la ricostruzione, i vari esperti interpellati concordano sul fatto che la scala dovrà essere realizzata in metallo, con pedate finite in materiali vari (marmo, legno, ecc.). Questa soluzione ha costi minori rispetto all'uso di altre soluzioni quali calcestruzzo, strutture miste, ecc..

Il perito ha infine proposto per una soluzione che preveda la realizzazione di una scala a chiocciola in metallo con pedate in legno, ed ha stabilito un probabile costo quantificandolo in € 35.000,00 (euro trentacinquemila,00).

Per completezza, si fa presente che detti prezzi possono essere verosimili se un'unica impresa demolisce e realizza tutte le nuove scale. Se tuttavia intervengono più imprese che realizzano di volta in volta un solo manufatto, i costi sopra indicati possono variare.

Pertanto, alla luce di quanto sopra detto, il Perito ha stabilito un prezzo medio quantificato in totali € 50.000,00 (euro cinquantamila,00) per ciascuna scala, importo che verrà decurtato dal valore di ciascun lotto.

Si segnala che per l'immobile oggetto del presente lotto, essendo ancora in fase di costruzione, non sono al momento previste spese condominiali.

Per quanto attiene alla classe energetica, essendo l'abitazione mapp. 906 sub. 11 in fase di costruzione, non è prevista la redazione del relativo attestato.

LOTTO 2 - DIRITTO VENDUTO

Il compendio è intestato per 1/1 della piena proprietà a

LOTTO 2 - UBICAZIONE

Comune di Padova (PD), quartiere "Crocefisso" via Vettor Pisani civ. 65.

LOTTO 2 - QUALITÀ E COMPOSIZIONE DELL'IMMOBILE

via Vettor Pisani civ. 65, abitazione ai piani S1-T-1-2 (mapp. 906 sub. 12) con cortile esclusivo, garage al piano S1 (mapp. 906 sub. 23), con quota proporzionale sulle porzioni condominiali.

CONSIDERAZIONI DI CARATTERE GENERALE E DESCRIZIONE

DELLO STATO DEI LUOGHI

Il contesto di zona nel quale sono inserite le unità oggetto del presente lotto è caratterizzato da costruzioni di tipo prevalentemente residenziale. La posizione periferica permette tuttavia di usufruire a breve distanza di alcuni dei principali servizi di supporto alla residenza (mezzi pubblici, scuole, supermercati, ecc.).

Ubicazione: gli immobili oggetto del presente lotto sono situati al civico 65 di via Vettor Pisani. Gli ingressi pedonale e carroia sono situati rispettivamente in posizione prospiciente via Vettor Pisani il primo e da via Sebastiano Venier il secondo.

Descrizione dello stato dei luoghi:

L'edificio in cui sono situate le unità oggetto di perizia è di tipo condominiale, edificato nella seconda metà degli anni 2000. Il complesso residenziale è composto da un fabbricato con pianta ad "U" costituito da otto case a schiera di due piani fuori terra, da un edificio di due piani fuori terra con una unità abitativa per piano e da un interrato con garage per ogni unità abitativa; tale struttura sorge entro il sedime del fabbricato preesistente. L'accesso al lotto ed al fabbricato è consentito sia da via Pisani che da via Venier.

Si precisa che l'accesso da via Venier avviene attraverso i mappali 1489 e 1490, su cui grava servitù di passaggio.

Nella corte interna racchiusa dalla struttura sono presenti percorsi pedonali in lastricato di pietra e a doghe in legno; inoltre, vi sono aree verdi non recintate prospicienti le unità abitative.

Esternamente si presenta in buone condizioni di manutenzione, con pareti intonacate al civile parzialmente rivestite in materiale simil-pietra e parte con rivestimento in legno a vista. Le recinzioni sono costruite con base in c.a. e sovrastante struttura metallica, di cui parte con base in c.a. e sovrastante rete metallica con pali in ferro, delimitate da siepe ornamentale. L'area pertinenziale risulta variamente piantumata.

Distribuzione interna dei locali e calcolo superficie commerciale:

A) abitazione sub 12:

piano 1 sottostrada: ripostiglio mq. 17,34 x 25%= mq. 8,67

B) box auto sub 23 (foto 8-9):

piano 1 sottostrada: garage mq. 34,70 x 50%= mq. 17,35

C) Abitazione (foto 3-7):

piano terra: ingresso-pranzo-soggiorno-angolo cottura, anti, bagno, 1 cortile esclusivo (sup. lorda)

abitazione e accessori mq. 84,61 x 100%= mq. 84,61

cortili mq. 54,03 x 10%= mq. 5,40

piano primo: disimpegno, 2 bagni, 3 camere, cab. armadio, poggiolo (sup. lorda)

abitazione e accessori mq. 83,77 x 100%= mq. 83,77

poggiolo mq. 8,00 x 30%= mq. 2,40

piano secondo: terrazza, volume tecnico (sup. lorda)

terrazza mq. 63,63 x 30%= mq. 19,08

volume tecnico mq. 17,75 x 25%= mq. 4,44

D) Abitazione:

a detrarre superficie vani scala mq. -6,00

Totale sup. commerciale lorda ragguagliata mq. 219,72

Si precisa che ai fini del computo della superficie lorda ragguagliata si è fatto riferimento al metodo di calcolo utilizzato dall'Agenzia delle Entrate, dipartimento del Territorio.

Finiture interne e dotazione impiantistica edificio:

Abitazione:

- portoncino d'ingresso in legno e vetro;
- pavimenti: assenti ovunque è presente solo il massetto;
- pareti e soffitti con intonaco finito a civile e tinteggiato;
- cucina e servizi igienici da completare
- serramenti esterni in legno e vetrocamera;
- porte interne non presenti;

Box auto

- basculante in metallo, porta tagliafuoco, pareti perimetrali al grezzo di cemento, pavimento in cemento liscio.

L'unità immobiliare è dotata della predisposizione degli impianti elettrico ed idraulico con riscaldamento a pavimento. Gli impianti non sono funzionanti, in quanto da completare. L'unità risulta priva di caldaia e condizionatore/pompa di calore.

Condizioni generali di manutenzione dell'edificio: **discrete.**

LOTTO 2 - ELEMENTI IDENTIFICATIVI CATASTALI:

I beni sottoposti a procedura sono censiti all'Agenda del Territorio, Ufficio Provinciale di Padova e più precisamente:

Comune di: PADOVA **Catasto Terreni**

Fg **185** Particella **906** Qualità **ENTE URBANO** Superficie mq **3.465**

NB. per la continuità storico catastale si segnala che la part. 906 deriva da tipo mappale del 06/05/2009 Pratica n. PD0146415 in atti dal 06/05/2009 (n. 146415.1/2009);

Comune di: PADOVA **Catasto Terreni**

Fg **185** Particella **1490** Qualità **ENTE URBANO** Superficie mq **1.069**

NB. per la continuità storico catastale si segnala che la part. 1490 deriva da FRAZIONAMENTO del 09/06/2017 Pratica n. PD0075410 in atti dal 09/06/2017 presentato il 09/06/2017 (n. 75410.1/2017), già ex mappale 767 a seguito di FRAZIONAMENTO del 11/10/1993 in atti dal 05/05/1994 (n. 1744.17/1993) originata a seguito di FRAZIONAMENTO del 24/02/1982 in atti dal 28/01/1985 (n. 853), variata con VERIFICA STRAORDINARIA del 14/01/1982 in atti dal 30/08/1982 (n. 18), derivante da FRAZIONAMENTO del 25/05/1972 in atti dal 29/05/1977 (n. 533), già all'impianto meccanografico del 01/01/1969;

Comune di: PADOVA **Catasto Fabbricati**

Fg **185** Particella **906** Sub **12** Cat. **F/3** unità in corso di costruzione , indirizzo Via Vettor Pisani 65, piano S1-T-1-2;

NB. per la continuità storico catastale si segnala che il mapp. 906 sub 12 deriva da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/02/2019 protocollo n. PD0095355 in atti dal 06/02/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n.84929.1/2019); VARIAZIONE TOPONOMASTICA del

25/01/2018 protocollo n. PD0015128 in atti dal 25/01/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 7614.1/2018); VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 31/07/2013 protocollo n. PD0312498 in atti dal 31/07/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 259846.1/2013); Variazione del 23/05/2013 protocollo n. PD0131867 in atti dal 23/05/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 92554.1/2013); ex sezione G foglio 7 particella 1108 subalterno 12 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 15/12/2011 protocollo n. PD0480183 in atti dal 15/12/2011 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 6848.1/2011);

Comune di: PADOVA

Catasto Fabbricati

Fg **185** Particella **906** Sub **23** Cat. **F/3** unità in corso di costruzione, Via Vettor Pisani 65, piano S1.

NB. per la continuità storico catastale si segnala che la part. 906 sub. 23 deriva da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/02/2019 protocollo n. PD0095365

in atti dal 06/02/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n.84939.1/2019); VARIAZIONE TOPONOMASTICA del

25/01/2018 protocollo n. PD0015138 in atti dal 25/01/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 7624.1/2018); VARIAZIONE TOPONOMASTICA

del 31/07/2013 protocollo n. PD0312505 in atti dal 31/07/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 259853.1/2013); Variazione

del 23/05/2013 protocollo n. PD0131867 in atti dal 23/05/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 92554.1/2013); ex sezione G foglio 7 parti-

cella 1108 subalterno 23 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 15/12/2011 protocollo n. PD0480183 in atti dal 15/12/2011 UNITA AF-

FERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 6848.1/2011).

Giudizio di conformità catastale

Dall'esame della documentazione **si rileva conformità catastale** tra le unità oggetto di procedura e quelle riportate nell'archivio catastale.

LOTTO 2 - CONFINI

Specificando in senso orario secondo l'orientamento catastale della mappa del Catasto Terreni, il mappale 906, confina con:

intero complesso: a Nord con via Vettor Pisani, a Est con altra proprietà mappale 204, a Sud con stessa proprietà mappale 1490, a Ovest a Ovest con Comune di Padova mappali 826 - 828 - via Sebastiano Venier;

abitazione mapp. 906 sub 12-P.S1: a Nord con stessa proprietà sub 35, a Est con spazio di manovra condominiale sub 10, a Sud con stessa proprietà sub 24 a Ovest con stessa proprietà sub 7 e terrapieno;

abitazione mapp. 906 sub 12-P.T.: a Nord con altra unità sub 11; a Est con scoperto condominiale sub 10, a Sud con altra unità sub 13 a Ovest con altra unità subb 7-8;

abitazione mapp. 906 sub 12-P.1 P.2: a Nord con altra unità sub 11; a Est con scoperto condominiale sub 10, a Sud con altra unità sub 13 a Ovest con altra unità sub 7-8;

box auto mapp. 906 sub 23 - P.S1: a Nord con altra unità sub 22, a Est con spazio di manovra condominiale sub 10; a Sud con altra unità sub 24, a Ovest con altra unità sub 12;

il mappale 1490 confina: a Nord con stessa proprietà mappale 906, a Est con altra proprietà mappali 898-847, a Sud con altra proprietà mappali 1489-1511-1506-1505-1502, a Ovest con Comune di Padova mappale 768 - via Sebastiano Venier.

LOTTO 2 - PROVENIENZA

Storia dei passaggi nel/oltre ventennio:

La consistenza immobiliare pignorata:

- pervenne all'esecutato

per quota 1/2 Nuda Proprietà e quota 1/2 Piena

Proprietà (nella loro precedente identificazione e porzione catasto terreni foglio 185 particella 202 ente urbano e catasto fabbricati protocollo den. n. 708 del 12/02/1982) in virtù di atto tra vivi - compravendita ai rogiti del notaio Rocchi Pierino da Padova (PD), in data 24/02/1982 rep. n. 16057 e trascritto il 04/03/1982 ai n.ri 3899/3383 da potere di

N.B. Il venditore

si riservava la quota di 1/2 di usufrutto, ma

con voltura catastale del 16/12/2001 protocollo n.00198680 (19838.1/2002) ricongiungimento di usufrutto in morte del Sig.

- pervenne all'esecutato

per quota 1/1 Piena Proprietà (nella loro pre-

cedente identificazione e porzione catasto terreni foglio 185 particelle 203, 514, 542, 206, 543 e 544 e catasto fabbricati protocollo den. n. 5421 del 30/10/1981) in virtù di atto tra vivi - compravendita ai rogiti del notaio Rocchi Pierino da Padova (PD) , in data 24/02/1982 rep. n. 16056 e trascritto il 04/03/1982 ai n.ri 3898/3382 da potere di

N.B. Con trascrizione del 24/04/1985 ai nn.8037/5944 si rettificava la trascrizione ai nn.3898/3382 del 04/03/1982 per errata indicazione della superficie dei terreni;

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Nel ventennio preso in esame, gli immobili sopra descritti hanno formato oggetto delle seguenti formalità:

- **Iscrizione** NN 12687/3115 del 09/03/2007, nascente da ipoteca volontaria - conc.ne a garanzia di apertura di credito concesso con atto ai rogiti di

in data 01/03/2007 rep.n.

6195/2205 a favore di

importo capitale euro 2.000.000,00, importo totale euro 3.000.000,00 e durata 2 anni

- **Iscrizione** NN 25082/5608 del 01/07/2009, nascente da ipoteca volontaria - conc.ne a garanzia di apertura di credito concesso con atto ai rogiti

data 26/06/2009 rep.n. 8666/4132 a favore di

importo capitale euro 2.200.000,00, importo totale euro 4.400.000,00 e durata 2 anni;

- **Iscrizione** NN 16447/2293 del 15/05/2012, nascente da ipoteca volontaria - conc.ne a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto ai rogiti di Bressan

Elena con sede in Conselve (PD) in data 11/05/2012 rep.n. 23968/12360 a favore di

importo capitale euro 400.000,00, importo totale euro 800.000,00 e durata 51 mesi

- **Trascrizione** NN 9171/5902 del 09/03/2021, nascente da atto esecutivo - verbale di pignoramento immobili notificato da Ufficiale Giudiziario di Padova (PD) in data 19/01/2021 rep. n. 182/2021 a favore di

Dal 31/01/2020 (data del certificato notarile ex art. 567, secondo comma, c.p.c.), alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova non risultano pubblicate altre successive formalità che colpiscono i beni oggetto della presente relazione (vedasi all. 5 - ispezioni ipotecarie).

LOTTO 2 - STATO OCCUPAZIONALE

Con riferimento al godimento dei beni pignorati, si precisa che alla data del sopralluogo tecnico, l'immobile risultava libero.

LOTTO 2 - ELEMENTI IDENTIFICATIVI URBANISTICI

Risultanze urbanistiche

Dalle indagini urbanistiche effettuate dal Comune di Padova e da quanto emerge dal certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente relazione, l'area su cui insiste il complesso immobiliare nel quale hanno sede le unità pignorate, individuate al foglio 185, mappali 906-1490, risulta:
che l'area così descritta in Catasto Terreni, FOGLIO 185, MAPPALI 906 -1490 risulta:

1) sulla base degli elaborati del Piano degli Interventi (P.I.) vigente, destinata a:

- parte ZONA RESIDENZIALE 4 DI COMPLETAMENTO ;
- parte ZONA DI PEREQUAZIONE INTEGRATA *;
- parte SEDI STRADALI *.

Gli interventi urbanistico-edilizi nella detta area sono disciplinati in via principale dagli articoli 15 - 16 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del Piano degli Interventi;

2) sulla base degli elaborati del Piano degli interventi (P.I.) adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 49 in data 12/04/2022 ricadente in:

- parte ZONA TERRITORIALE OMOGENEA B1 RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO A BASSA DENSITÀ;
- parte ZONA TERRITORIALE OMOGENEA B0 A VERDE PRIVATO;
- parte VIABILITÀ ESISTENTE.

Gli interventi urbanistico-edilizi nella detta area sono disciplinati in via principale dagli articoli 18 – 17 - 36 delle Norme Tecniche Operative (N.T.O.) del Piano Adottato;

3) sulla base degli elaborati del Piano di Assetto del Territorio - P.A.T. del Comune di Padova, approvato con delibera di Giunta Provinciale n. 142 del 4 settembre 2014, che richiama in forma esplicita le previsioni e la normativa del P.A.T.I. e che non modifica l'assetto previsionale del P.I. Vigente; l'area è interessata da:

- CENTRI ABITATI;
- COMPATIBILITÀ GEOLOGICA - AREE IDONEE;
- AREE DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA: CITTÀ CONSOLIDATA;

• AMBITI DI PIANO ATTUATIVO DEL P.R.G. VIGENTE CONFERMATI DAL P.A.T.-

CITTÀ PROGRAMMATA disciplinata in via principale dagli articoli 5.6.8.1, 7.1, 11.2.1, 11.2.2-12.1 delle N.T.A. del P.A.T;

4) parzialmente compresa nell'ambito di urbanizzazione consolidata ex l.r. 14/2017 di cui alla d.c.c 53 del 28/07/2020.Quanto sopra salvo disposizioni discendenti da leggi statali e regionali o previsioni di progetti di opere pubbliche approvate.

Le destinazioni urbanistiche di aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio, sono decaduti il 29/5/2021 per il decorso di 5 anni dall'approvazione del Piano degli Interventi (art. 18, comma 7, L.R. n.11/2004).

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia

Sulla base delle indagini esperite e da quanto fornito dall'ufficio accesso agli atti del Comune di Padova, il Perito segnala che il compendio è stato costruito in forza di:

- **permesso di costruire** pratica n. 5814/2005 per nuova costruzione di edificio residenziale del 28/05/2002;;
- **permesso di costruire** pratica n. 911/2009, riferimento 5814/5/0 (variante in corso d'opera al Permesso di costruire n. 5814/05 del 28/05/2002;

- **agibilità:** le unità oggetto della presente relazione risultano prive di agibilità;

derivante da demolizione del fabbricato eretto in forza di:

- **concessione edilizia** nr. 1075/81 del 09/07/1983

e successiva

- **autorizzazione** nr. Reg. n. 1075/81 prot. 45484/81 del 29/01/1990;

Da quanto emerso dalla documentazione fornita dall'ufficio accesso agli atti del Comune di Padova non sono emerse ulteriori pratiche successive attestanti modifiche eseguite sugli immobili pignorati.

Il Perito fa presente che il permesso di costruire sopra citato risulta essere scaduto nei termini per le parti ultimate. Tuttavia, in riferimento al comma 3 dell'art. 15 DPR 380/2001, la parte di opera non ultimata nel termine del decaduto permesso di costruire è subordinata al rilascio di un nuovo permesso di costruire, salvo il caso che questa sia realizzabile tramite SCIA ai sensi dell'art. 22.

In base a quanto verificato in fase di sopralluogo, a parere dello scrivente **il compendio pignorato risulta non conforme** alla documentazione depositata in Comune.

Le difformità riguardano alcune piccole modifiche interne consistenti nella demolizione di pareti divisorie e nella realizzazione al piano secondo di un ampliamento del volume tecnico per ricavare il locale impianti. Trattasi di situazioni sanabili per le quali è possibile presentare una pratica di sanatoria edilizia con il pagamento della sanzione amministrativa, oltre agli oneri tecnici e al conseguente aggiornamento catastale, complessivamente stimabili in € 4.500,00.

Con riferimento alla richiesta dell'Ill.mo G.E. di verificare la possibilità di completare o meno le scale a chiocciola interne a ciascuna unità, il Perito di seguito riferisce.

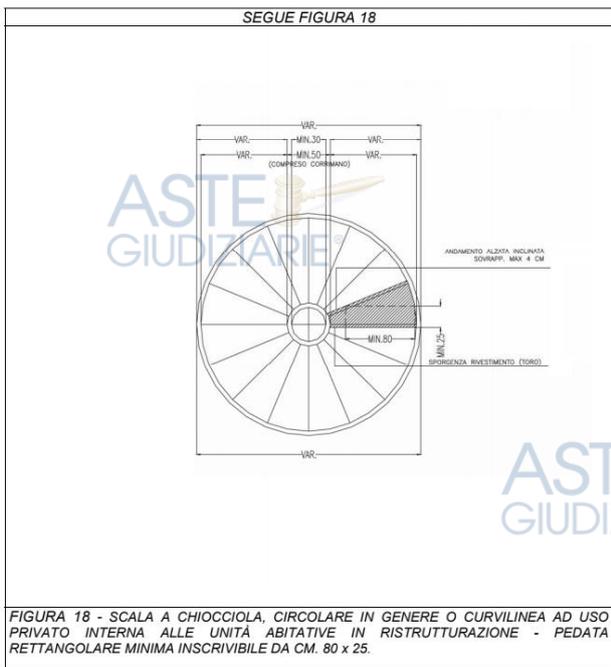
Nella precedente relazione lo scrivente aveva interpellato l'U.T. di Padova ed altri esperti sulla conformità delle scale alle odierne normative. Le risposte erano state vaghe, discordanti e si riassumevano nella posizione che con opportune modifiche le scale potevano non essere demolite.

In seguito, il Perito ha interpellato altri esperti con quesiti e domande più stringenti e questo lo ha portato a dedurre che dette scale non rispondono alla norma vigente anche se concessionate in data antecedente all'entrata in vigore del decreto regionale che in seguito verrà citato. Pertanto dette scale, a suo parere, vanno demolite.

La normativa in vigore per la ristrutturazione è quella che fa riferimento all'allegato alla Dgr n. 1428 del 6 settembre 2011 che recita:

- figura 18 – scala a chiocciola, circolare in genere o curvilinea ad uso privato interna alle unità abitative in ristrutturazione – pedata rettangolare minima inscrivibile da cm. 80x25:

ALLEGATO alla Dgr n. 1428 del 06 settembre 2011 pag. 22/22



Nello specifico a seguito di verifiche con l'inserimento del rettangolo di conferma, si è potuto appurare che l'attuale scala non rispetta la norma sopracitata.

Il Perito, a conferma di quanto verificato, ha in seguito interpellato l'U.T. di Padova per delucidazioni in merito, il quale conferma che le scale in oggetto non rispettano le norme vigenti. Ha poi interpellato progettisti, imprese di restauro e imprese edili generiche per le nuove costruzioni al fine di stabilire un prezzo di demolizione e ricostruzione.

Demolire dette scale composte in un getto di calcestruzzo ancorato e autoportante, comporta un intervento che dovrà essere eseguito a mano sia per la demolizione che per il trasporto dei calcinacci all'esterno dei manufatti.

Dai calcoli eseguiti, possiamo stabilire che detto lavoro di demolizione può essere quantificato in € 15.000,00 (euro quindicimila,00).

Per quanto riguarda la ricostruzione, i vari esperti interpellati concordano sul fatto che la scala dovrà essere realizzata in metallo, con pedate finite in materiali vari (marmo, legno, ecc.). Questa soluzione ha costi minori rispetto all'uso di altre soluzioni quali calcestruzzo, strutture miste, ecc..

Il perito ha infine proposto per una soluzione che preveda la realizzazione di una scala a chiocciola in metallo con pedate in legno, ed ha stabilito un probabile costo quantificandolo in € 35.000,00 (euro trentacinquemila,00).

Per completezza, si fa presente che detti prezzi possono essere verosimili se un'unica impresa demolisce e realizza tutte le nuove scale. Se tuttavia intervengono più imprese che realizzano di volta in volta un solo manufatto, i costi sopra indicati possono variare.

Pertanto, alla luce di quanto sopra detto, il Perito ha stabilito un prezzo medio quantificato in totali € 50.000,00 (euro cinquantamila,00) per ciascuna scala, importo che verrà decurtato dal valore di ciascun lotto.

Non esistono alla data della presente relazione vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione o limiti di edificabilità opponibili alla procedura esecutiva.

Si segnala che per l'immobile oggetto del presente lotto, essendo ancora in fase di costruzione, non sono al momento previste spese condominiali.

Per quanto attiene alla classe energetica, essendo l'abitazione mapp. 906 sub. 12 in fase di costruzione, non è prevista la redazione del relativo attestato.

LOTTO 3 - DIRITTO VENDUTO

Il compendio è intestato per 1/1 della piena proprietà a ,

LOTTO 3 - UBICAZIONE

Comune di Padova (PD), quartiere "Crocefisso" via Vettor Pisani civ. 65.

LOTTO 3 - QUALITÀ E COMPOSIZIONE DELL'IMMOBILE

via Vettor Pisani civ. 65, abitazione ai piani S1-T-1-2 (mapp. 906 sub. 13) con cortili esclusivi, garage al piano S1 (mapp. 906 sub. 24), con quota proporzionale sulle porzioni condominiali.

CONSIDERAZIONI DI CARATTERE GENERALE E DESCRIZIONE

DELLO STATO DEI LUOGHI

Il contesto di zona nel quale sono inserite le unità oggetto del presente lotto è caratterizzato da costruzioni di tipo prevalentemente residenziale. La posizione periferica permette tuttavia di usufruire a breve distanza di alcuni dei

principali servizi di supporto alla residenza (mezzi pubblici, scuole, supermercati, ecc.).

Ubicazione: gli immobili oggetto del presente lotto sono situati al civico 65 di via Vettor Pisani. Gli ingressi pedonale e carraio sono situati rispettivamente in posizione prospiciente via Vettor Pisani il primo e da via Sebastiano Venier il secondo.

Descrizione dello stato dei luoghi:

L'edificio in cui sono situate le unità oggetto di perizia è di tipo condominiale, edificato nella seconda metà degli anni 2000. Il complesso residenziale è composto da un fabbricato con pianta ad "U" costituito da otto case a schiera di due piani fuori terra, da un edificio di due piani fuori terra con una unità abitativa per piano e da un interrato con garage per ogni unità abitativa; tale struttura sorge entro il sedime del fabbricato preesistente. L'accesso al lotto ed al fabbricato è consentito sia da via Pisani che da via Venier.

Si precisa che l'accesso da via Venier avviene attraverso i mappali 1489 e 1490, su cui grava servitù di passaggio.

Nella corte interna racchiusa dalla struttura sono presenti percorsi pedonali in lastricato di pietra e a doghe in legno; inoltre, vi sono aree verdi non recintate prospicienti le unità abitative.

Esternamente si presenta in buone condizioni di manutenzione, con pareti intonacate al civile parzialmente rivestite in materiale simil-pietra e parte con rivestimento in legno a vista. Le recinzioni sono costruite con base in c.a. e sovrastante struttura metallica, di cui parte con base in c.a. e sovrastante rete metallica con pali in ferro, delimitate da siepe ornamentale. L'area pertinenziale risulta variamente piantumata.

Distribuzione interna dei locali e calcolo superficie commerciale:

A) abitazione sub 13:

piano 1 sottostrada: ripostiglio mq. 24,06 x 25%= mq. 6,02

B) box auto sub 24 (foto 10-11):

piano 1 sottostrada: garage mq. 30,00 x 50%= mq. 15,00

C) Abitazione (foto 1-9):

piano terra: ingresso-pranzo-soggiorno-angolo cottura, anti, w.c, 2 cortili esclusivi (sup. lorda)

abitazione e accessori mq. 102,93 x 100%= mq. 102,93

cortili mq. 28,68 x 10%= mq. 2,87

piano primo: disimpegno, bagno, 2 w.c., 3 camere, (sup. lorda)

abitazione e accessori mq. 94,30 x 100%= mq. 94,30

piano secondo: 2 terrazze, volume tecnico (sup. lorda)

terrazze mq. 70,47 x 30%= mq. 21,14

volume tecnico mq. 9,13 x 25%= mq. 2,28

D) Abitazione:

a detrarre superficie vani scala mq. -6,00

Totale sup. commerciale lorda ragguagliata mq. 238,54

Si precisa che ai fini del computo della superficie lorda ragguagliata si è fatto riferimento al metodo di calcolo utilizzato dall'Agenzia delle Entrate, dipartimento del Territorio.

Finiture interne e dotazione impiantistica edificio:

Abitazione:

- portoncino d'ingresso in legno e vetro;

- pavimenti: assenti ovunque è presente solo il massetto;

- pareti e soffitti con intonaco finito a civile e tinteggiato;

- cucina e servizi igienici da completare

- serramenti esterni in legno e vetrocamera;

- porte interne non presenti;

Box auto

- basculante in metallo, pareti perimetrali al grezzo di cemento, pavimento in cemento lisciato.

L'unità immobiliare è dotata della predisposizione degli impianti elettrico ed idraulico con riscaldamento a pavimento. Gli impianti non sono funzionanti, in quanto da completare. L'unità risulta priva di caldaia e condizionatore/pompa di calore.

Condizioni generali di manutenzione dell'edificio: **discrete**.

LOTTO 3 - ELEMENTI IDENTIFICATIVI CATASTALI:

I beni sottoposti a procedura sono censiti all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Padova e più precisamente:

Comune di: PADOVA

Catasto Terreni

Fg **185** Particella **906** Qualità **ENTE URBANO** Superficie mq **3.465**

NB. per la continuità storico catastale si segnala che la part. 906 deriva da tipo mappale del 06/05/2009 Pratica n. PD0146415 in atti dal 06/05/2009 (n. 146415.1/2009);

Comune di: PADOVA

Catasto Terreni

Fg **185** Particella **1490** Qualità **ENTE URBANO** Superficie mq **1.069**

NB. per la continuità storico catastale si segnala che la part. 1490 deriva da FRAZIONAMENTO del 09/06/2017 Pratica n. PD0075410 in atti dal 09/06/2017 presentato il 09/06/2017 (n. 75410.1/2017), già ex mappale 767 a seguito di

FRAZIONAMENTO del 11/10/1993 in atti dal 05/05/1994 (n. 1744.17/1993)

originata a seguito di FRAZIONAMENTO del 24/02/1982 in atti dal 28/01/1985

(n. 853), variata con VERIFICA STRAORDINARIA del 14/01/1982 in atti dal

30/08/1982 (n. 18), derivante da FRAZIONAMENTO del 25/05/1972 in atti dal

29/05/1977 (n. 533), già all'impianto meccanografico del 01/01/1969;

Comune di: PADOVA

Catasto Fabbricati

Fg **185** Particella **906** Sub **13** Cat. **F/3** unità in corso di costruzione , indirizzo

Via Vettor Pisani 65, piano S1-T-1-2;

NB. per la continuità storico catastale si segnala che il mapp. 906 sub 13 deriva

da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/02/2019 protocollo n.

PD0095356 in atti dal 06/02/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERI-

VANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 84930.1/2019); VARIAZIONE

TOPONOMASTICA del 25/01/2018 protocollo n. PD0015129 in atti dal

25/01/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 7615.1/2018);

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 31/07/2013 protocollo n. PD0312499 in

atti dal 31/07/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL CO-

MUNE (n. 259847.1/2013); Variazione del 23/05/2013 protocollo..n.

PD0131867 in atti dal 23/05/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE

(n. 92554.1/2013); ex sezione G foglio 7 particella 1108 subalterno 13 UNITA'

AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 15/12/2011 protocollo n.

PD0480183 in atti dal 15/12/2011 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI

CORTE (n. 6848.1/2011);

Comune di: PADOVA

Catasto Fabbricati

Fg **185** Particella **906** Sub **24** Cat. **F/3** unità in corso di costruzione, Via Vet-

tor Pisani 65, piano S1.

NB. per la continuità storico catastale si segnala che la part. 906 sub. 24 deriva da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/02/2019 protocollo n. PD0095366 in atti dal 06/02/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n.84940.1/2019); VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/01/2018 protocollo n. PD0015139 in atti dal 25/01/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 7625.1/2018); VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 31/07/2013 protocollo n. PD0312506 in atti dal 31/07/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 259854.1/2013); Variazione del 23/05/2013 protocollo n. PD0131867 in atti dal 23/05/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 92554.1/2013); ex sezione G foglio 7 particella 1108 subalterno 24 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 15/12/2011 protocollo n. PD0480183 in atti dal 15/12/2011 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 6848.1/2011).

Giudizio di conformità catastale

Dall'esame della documentazione **si rileva conformità catastale** tra le unità oggetto di procedura e quelle riportate nell'archivio catastale.

LOTTO 3 - CONFINI

Specificando in senso orario secondo l'orientamento catastale della mappa del Catasto Terreni, il mappale 906, confina con:

intero complesso: a Nord con via Vettor Pisani, a Est con altra proprietà mappale 204, a Sud con stessa proprietà mappale 1490, a Ovest a Ovest con Comune di Padova mappali 826 - 828 - via Sebastiano Venier;

abitazione mapp. 906 sub 13-P.S1: a Nord con stessa proprietà sub 24, a Est con spazio di manovra condominiale sub 10, a Sud con stessa proprietà subb 14-25 a Ovest con terrapieno;

abitazione mapp. 906 sub 13-P.T.: a Nord con altra unità sub 12; a Est con scoperto condominiale sub 10, a Sud con stessa proprietà mappale 1490, a Ovest con altre unità subb 7-14;

abitazione mapp. 906 sub 13-P.1: a Nord con altra unità sub 12; a Est con scoperto condominiale sub 10, a Sud con altra unità sub 14 e su scoperto mappale 1490, a Ovest con altra unità sub 7;

abitazione mapp. 906 sub 13-P.2: a Nord con altra unità sub 12; a Est con scoperto condominiale sub 10 e altra unità sub 15, a Sud con altra unità sub 14 e su scoperto mappale 1490, a Ovest su scoperto altra unità sub 7;

box auto mapp. 906 sub 24 - P.S1: a Nord con altre unità sub 12-23, a Est con spazio di manovra condominiale sub 10; a Sud con altra unità sub 13, a Ovest con terrapieno;

il mappale 1490 confina: a Nord con stessa proprietà mappale 906, a Est con altra proprietà mappali 898-847, a Sud con altra proprietà mappali 1489-1511-1506-1505-1502, a Ovest con Comune di Padova mappale 768 - via Sebastiano Venier.

LOTTO 3 - PROVENIENZA

Storia dei passaggi nel/oltre ventennio:

La consistenza immobiliare pignorata:
- **pervenne all'esecutato**

per quota 1/2 Nuda Proprietà e quota 1/2 Piena

Proprietà (nella loro precedente identificazione e porzione catasto terreni

foglio 185 particella 202 ente urbano e catasto fabbricati protocollo den. n. 708 del 12/02/1982) in virtù di atto tra vivi - compravendita ai rogiti del notaio Rocchi Pierino da Padova (PD), in data 24/02/1982 rep. n. 16057 e trascritto il 04/03/1982 ai n.ri 3899/3383 da potere di

N.B. Il venditore si riservava la quota di 1/2 di usufrutto, ma con voltura catastale del 16/12/2001 protocollo n.00198680 (19838.1/2002) ricongiungimento di usufrutto in morte del Sig.
- pervenne all'esecutato

per quota 1/1 Piena Proprietà (nella loro precedente identificazione e porzione catasto terreni foglio 185 particelle 203, 514, 542, 206, 543 e 544 e catasto fabbricati protocollo den. n. 5421 del 30/10/1981) in virtù di atto tra vivi - compravendita ai rogiti del notaio Rocchi Pierino da Padova (PD) , in data 24/02/1982 rep. n. 16056 e trascritto il 04/03/1982 ai n.ri 3898/3382 da potere di

N.B. Con trascrizione del 24/04/1985 ai nn.8037/5944 si rettificava la trascrizione ai nn.3898/3382 del 04/03/1982 per errata indicazione della superficie dei terreni;

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Nel ventennio preso in esame, gli immobili sopra descritti hanno formato oggetto delle seguenti formalità:
- Iscrizione NN 12687/3115 del 09/03/2007, nascente da ipoteca volontaria - conc.ne a garanzia di apertura di credito concesso con atto ai rogiti di

Attianese Vincenzo con sede in Albignasego (PD) in data 01/03/2007 rep.n.
6195/2205 a favore di

importo capitale euro 2.000.000,00, importo totale euro 3.000.000,00 e du-
rata 2 anni

- **Iscrizione** NN 25082/5608 del 01/07/2009, nascente da ipoteca volontaria -
conc.ne a garanzia di apertura di credito concesso con atto ai rogiti di Attia-
nese Vincenzo con sede in Albignasego (PD) in

data 26/06/2009 rep.n. 8666/4132 a favore di

importo capitale euro 2.200.000,00, importo totale euro 4.400.000,00 e du-
rata 2 anni;

- **Iscrizione** NN 16447/2293 del 15/05/2012, nascente da ipoteca volontaria -
conc.ne a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto ai rogiti di Bressan
Elena con sede in Conselve (PD) in data 11/05/2012 rep.n. 23968/12360 a fa-
vore di

importo capitale euro 400.000,00, importo totale euro 800.000,00 e durata 51
mesi;

- Trascrizione NN 9171/5902 del 09/03/2021, nascente da atto esecutivo - verbale di pignoramento immobili notificato da Ufficiale Giudiziario di Padova (PD) in data 19/01/2021 rep. n. 182/2021 a favore di

Dal 31/01/2020 (data del certificato notarile ex art. 567, secondo comma, c.p.c.), alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova non risultano pubblicate altre successive formalità che colpiscono i beni oggetto della presente relazione (vedasi all. 5 - ispezioni ipotecarie).

LOTTO 3 - STATO OCCUPAZIONALE

Con riferimento al godimento dei beni pignorati, si precisa che alla data del sopralluogo tecnico, l'immobile risultava libero.

LOTTO 3 - ELEMENTI IDENTIFICATIVI URBANISTICI

Risultanze urbanistiche

Dalle indagini urbanistiche effettuate dal Comune di Padova e da quanto emerge dal certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente relazione, l'area su cui insiste il complesso immobiliare nel quale hanno sede le unità pignorate, individuate al foglio 185, mappali 906-1490, risulta:

che l'area così descritta in Catasto Terreni, FOGLIO 185, MAPPALI 906 -1490 risulta:

1) sulla base degli elaborati del Piano degli Interventi (P.I.) vigente, destinata

a:

- parte ZONA RESIDENZIALE 4 DI COMPLETAMENTO ;
- parte ZONA DI PEREQUAZIONE INTEGRATA *;
- parte SEDI STRADALI *.

Gli interventi urbanistico-edilizi nella detta area sono disciplinati in via principale dagli articoli 15 - 16 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del Piano degli Interventi;

2) sulla base degli elaborati del Piano degli interventi (P.I.) adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 49 in data 12/04/2022 ricadente in:

- parte ZONA TERRITORIALE OMOGENEA B1 RESIDENZIALE DI

COMPLETAMENTO A BASSA DENSITÀ;

- parte ZONA TERRITORIALE OMOGENEA B0 A VERDE PRIVATO;

- parte VIABILITÀ ESISTENTE.

Gli interventi urbanistico-edilizi nella detta area sono disciplinati in via principale dagli articoli 18 – 17 - 36 delle Norme Tecniche Operative (N.T.O.) del Piano Adottato;

3) sulla base degli elaborati del Piano di Assetto del Territorio - P.A.T. del Comune di Padova, approvato con delibera di Giunta Provinciale n. 142 del 4 settembre 2014, che richiama in forma esplicita le previsioni e la normativa del P.A.T.I. e che non modifica l'assetto previsionale del P.I. Vigente; l'area è interessata da:

- CENTRI ABITATI;
- COMPATIBILITÀ GEOLOGICA - AREE IDONEE;
- AREE DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA: CITTÀ CONSOLIDATA;
- AMBITI DI PIANO ATTUATIVO DEL P.R.G. VIGENTE CONFERMATI DAL P.A.T.-

CITTÀ PROGRAMMATA disciplinata in via principale dagli articoli 5.6.8.1, 7.1, 11.2.1, 11.2.2-12.1 delle N.T.A. del P.A.T;

4) parzialmente compresa nell'ambito di urbanizzazione consolidata ex l.r. 14/2017 di cui alla d.c.c 53 del 28/07/2020.Quanto sopra salvo disposizioni

discendenti da leggi statali e regionali o previsioni di progetti di opere pubbliche approvate.

Le destinazioni urbanistiche di aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio, sono decaduti il 29/5/2021 per il decorso di 5 anni dall'approvazione del Piano degli Interventi (art. 18, comma 7, L.R. n.11/2004).

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia

Sulla base delle indagini esperite e da quanto fornito dall'ufficio accesso agli atti del Comune di Padova, il Perito segnala che il compendio è stato costruito in forza di:

- **permesso di costruire** pratica n. 5814/2005 per nuova costruzione di edificio residenziale del 28/05/2002;;
- **permesso di costruire** pratica n. 911/2009, riferimento 5814/5/0 (variante in corso d'opera al Permesso di costruire n. 5814/05 del 28/05/2002;
- **agibilità:** le unità oggetto della presente relazione risultano prive di agibilità:

derivante da demolizione del fabbricato eretto in forza di:

- **concessione edilizia** nr. 1075/81 del 09/07/1983

e successiva

- **autorizzazione** nr. Reg. n. 1075/81 prot. 45484/81 del 29/01/1990;

Da quanto emerso dalla documentazione fornita dall'ufficio accesso agli atti del Comune di Padova non sono emerse ulteriori pratiche successive

attestanti modifiche eseguite sugli immobili pignorati.

Il Perito fa presente che il permesso di costruire sopra citato risulta essere scaduto nei termini per le parti ultimate. Tuttavia, in riferimento al comma 3 dell'art. 15 DPR 380/2001, la parte di opera non ultimata nel termine del decaduto permesso di costruire è subordinata al rilascio di un nuovo permesso di costruire, salvo il caso che questa sia realizzabile tramite SCIA ai sensi dell'art. 22.

In base a quanto verificato in fase di sopralluogo, a parere dello scrivente **il compendio pignorato risulta non conforme** alla documentazione depositata in Comune.

Le difformità riguardano alcune piccole modifiche interne consistenti nella demolizione e ricostruzione di pareti divisorie, di chiusura e apertura fori porta, e nella realizzazione al piano secondo di un modesto ampliamento del volume tecnico e della demolizione di una tramezza per consentire il passaggio sulla terrazza posta a sud/est. Trattasi di situazioni sanabili per le quali è possibile presentare una pratica di sanatoria edilizia con il pagamento della sanzione amministrativa, oltre agli oneri tecnici e al conseguente aggiornamento catastale, complessivamente stimabili in € 4.500,00.

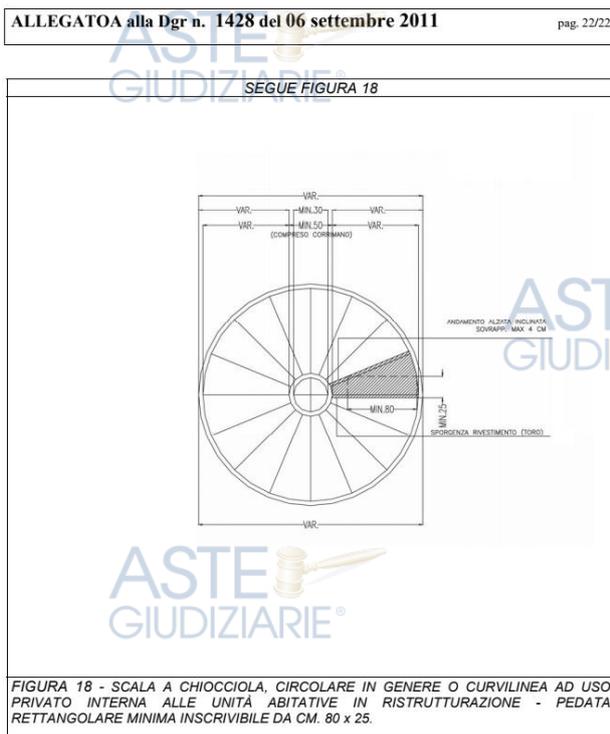
Con riferimento alla richiesta dell'Ill.mo G.E. di verificare la possibilità di completare o meno le scale a chiocciola interne a ciascuna unità, il Perito di seguito riferisce.

Nella precedente relazione lo scrivente aveva interpellato l'U.T. di Padova ed altri esperti sulla conformità delle scale alle odierne normative. Le risposte erano state vaghe, discordanti e si riassumevano nella posizione che con opportune modifiche le scale potevano **non essere demolite.**

In seguito, il Perito ha interpellato altri esperti con quesiti e domande più stringenti e questo lo ha portato a dedurre che dette scale non rispondono alla norma vigente anche se concessionate in data antecedente all'entrata in vigore del decreto regionale che in seguito verrà citato. Pertanto dette scale, a suo parere, vanno demolite.

La normativa in vigore per la ristrutturazione è quella che fa riferimento all'allegato alla Dgr n. 1428 del 6 settembre 2011 che recita:

- figura 18 – scala a chiocciola, circolare in genere o curvilinea ad uso privato interna alle unità abitative in ristrutturazione – pedata rettangolare minima inscrivibile da cm. 80x25:



Nello specifico a seguito di verifiche con l'inserimento del rettangolo di conferma, si è potuto appurare che l'attuale scala non rispetta la norma sopraccitata.

Il Perito, a conferma di quanto verificato, ha in seguito interpellato l'U.T. di Padova per delucidazioni in merito, il quale conferma che le scale in oggetto

non rispettano le norme vigenti. Ha poi interpellato progettisti, imprese di restauro e imprese edili generiche per le nuove costruzioni al fine di stabilire un prezzo di demolizione e ricostruzione.

Demolire dette scale composte in un getto di calcestruzzo ancorato e autoportante, comporta un intervento che dovrà essere eseguito a mano sia per la demolizione che per il trasporto dei calcinacci all'esterno dei manufatti.

Dai calcoli eseguiti, possiamo stabilire che detto lavoro di demolizione può essere quantificato in € 15.000,00 (euro quindicimila,00).

Per quanto riguarda la ricostruzione, i vari esperti interpellati concordano sul fatto che la scala dovrà essere realizzata in metallo, con pedate finite in materiali vari (marmo, legno, ecc.). Questa soluzione ha costi minori rispetto all'uso di altre soluzioni quali calcestruzzo, strutture miste, ecc..

Il perito ha infine propeso per una soluzione che preveda la realizzazione di una scala a chiocciola in metallo con pedate in legno, ed ha stabilito un probabile costo quantificandolo in € 35.000,00 (euro trentacinquemila,00).

Per completezza, si fa presente che detti prezzi possono essere verosimili se un'unica impresa demolisce e realizza tutte le nuove scale. Se tuttavia intervengono più imprese che realizzano di volta in volta un solo manufatto, i costi sopra indicati possono variare.

Pertanto, alla luce di quanto sopra detto, il Perito ha stabilito un prezzo medio quantificato in totali € 50.000,00 (euro cinquantamila,00) per ciascuna scala, importo che verrà decurtato dal valore di ciascun lotto.

Non esistono alla data della presente relazione vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione o limiti di edificabilità opponibili alla procedura esecutiva.

Si segnala che per l'immobile oggetto del presente lotto, essendo ancora in fase di costruzione, non sono al momento previste spese condominiali.

Per quanto attiene alla classe energetica, essendo l'abitazione mapp. 906 sub. 13 in fase di costruzione, non è prevista la redazione del relativo attestato.

LOTTO 4 - DIRITTO VENDUTO

Il compendio è intestato per 1/1 della piena proprietà a

LOTTO 4 - UBICAZIONE

Comune di Padova (PD), quartiere "Crocefisso" via Vettor Pisani civ. 65.

LOTTO 4 - QUALITÀ E COMPOSIZIONE DELL'IMMOBILE

via Vettor Pisani civ. 65, abitazione ai piani S1-T-1-2 (mapp. 906 sub. 14) con cortile esclusivo, garage al piano S1 (mapp. 906 sub. 25) e quota proporzionale sulle porzioni condominiali.

CONSIDERAZIONI DI CARATTERE GENERALE E DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI

Il contesto di zona nel quale sono inserite le unità oggetto del presente lotto è caratterizzato da costruzioni di tipo prevalentemente residenziale. La posizione periferica permette tuttavia di usufruire a breve distanza di alcuni dei principali servizi di supporto alla residenza (mezzi pubblici, scuole, supermercati, ecc.).

Ubicazione: gli immobili oggetto del presente lotto sono situati al civico 65 di via Vettor Pisani. Gli ingressi pedonale e carroia sono situati rispettivamente in posizione prospiciente via Vettor Pisani il primo e da via Sebastiano Venier il secondo.

Descrizione dello stato dei luoghi:

L'edificio in cui sono situate le unità oggetto di perizia è di tipo condominiale, edificato nella seconda metà degli anni 2000. Il complesso residenziale è composto da un fabbricato con pianta ad "U" costituito da otto case a schiera di due piani fuori terra, da un edificio di due piani fuori terra con una unità abitativa per piano e da un interrato con garage per ogni unità abitativa; tale struttura sorge entro il sedime del fabbricato preesistente. L'accesso al lotto ed al fabbricato è consentito sia da via Pisani che da via Venier. Si precisa che l'accesso da via Venier avviene attraverso i mappali 1489 e 1490, su cui grava servitù di passaggio.

Nella corte interna racchiusa dalla struttura sono presenti percorsi pedonali in lastricato di pietra e a doghe in legno; inoltre, vi sono aree verdi non recintate prospicienti le unità abitative.

Esternamente si presenta in buone condizioni di manutenzione, con pareti intonacate al civile parzialmente rivestite in materiale simil-pietra e parte con rivestimento in legno a vista. Le recinzioni sono costruite con base in c.a. e sovrastante struttura metallica, di cui parte con base in c.a. e sovrastante rete metallica con pali in ferro, delimitate da siepe ornamentale. L'area pertinenziale risulta variamente piantumata.

Distribuzione interna dei locali e calcolo superficie commerciale:

A) abitazione sub 14 (foto 11):

piano 1 sottostrada: cantina mq. 44,73 x 25%= mq. 11,18

B) box auto sub 25 (foto 9-10):

piano 1 sottostrada: garage mq. 49,60 x 50%= mq. 24,80

C) Abitazione (foto 1-9):

piano terra: ingresso-pranzo-soggiorno, angolo cottura-dispensa, anti, w.c,
cortile esclusivo (sup. lorda)

abitazione e accessori mq. 112,16 x 100%= mq. 112,16

cortili mq. 39,65 x 10%= mq. 3,97

piano primo: disimpegno, anti, bagno, 2 camere, cabina armadio, terrazza
(sup. lorda)

abitazione e accessori mq. 103,16 x 100%= mq. 103,16

terrazzo mq. 89,44 x 30%= mq. 26,83

piano secondo: terrazza, volume tecnico (sup. lorda)

terrazza mq. 81,42 x 30%= mq. 24,43

volume tecnico mq. 10,60 x 25%= mq. 2,65

D) Abitazione:

a detrarre superficie vani scala mq. -6,00

Totale sup. commerciale lorda ragguagliata mq. 303,18

Si precisa che ai fini del computo della superficie lorda ragguagliata si è fatto riferimento al metodo di calcolo utilizzato dall'Agencia delle Entrate, dipartimento del Territorio.

Finiture interne e dotazione impiantistica edificio:

Abitazione:

- portoncino d'ingresso in legno e vetro;
- pavimenti: assenti ovunque è presente solo il massetto;
- pareti e soffitti con intonaco finito a civile e tinteggiato;
- cucina e servizi igienici da completare
- serramenti esterni in legno e vetrocamera;
- porte interne non presenti;

Box auto

- basculante in metallo, pareti perimetrali al grezzo di cemento, pavimento in cemento liscio.

L'unità immobiliare è dotata della predisposizione degli impianti elettrico ed idraulico con riscaldamento a pavimento. Gli impianti non sono funzionanti, in quanto da completare. L'unità risulta priva di caldaia e condizionatore/pompa di calore.

Condizioni generali di manutenzione dell'edificio: **discrete**.

LOTTO 4 - ELEMENTI IDENTIFICATIVI CATASTALI:

I beni sottoposti a procedura sono censiti all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Padova e più precisamente:

Comune di: PADOVA **Catasto Terreni**

Fg 185 Particella 906 Qualità ENTE URBANO Superficie mq 3.465

NB. per la continuità storico catastale si segnala che la part. 906 deriva da tipo mappale del 06/05/2009 Pratica n. PD0146415 in atti dal 06/05/2009 (n. 146415.1/2009);

Comune di: PADOVA **Catasto Terreni**

Fg 185 Particella 1490 Qualità ENTE URBANO Superficie mq 1.069

NB. per la continuità storico catastale si segnala che la part. 1490 deriva da FRAZIONAMENTO del 09/06/2017 Pratica n. PD0075410 in atti dal 09/06/2017 presentato il 09/06/2017 (n. 75410.1/2017), già ex mappale 767 a seguito di FRAZIONAMENTO del 11/10/1993 in atti dal 05/05/1994 (n. 1744.17/1993) originata a seguito di FRAZIONAMENTO del 24/02/1982 in atti dal 28/01/1985 (n. 853), variata con VERIFICA STRAORDINARIA del 14/01/1982 in atti dal

30/08/1982 (n. 18), derivante da FRAZIONAMENTO del 25/05/1972 in atti dal 29/05/1977 (n. 533), già all'impianto meccanografico del 01/01/1969;

Comune di: PADOVA **Catasto Fabbricati**

Fg **185** Particella **906** Sub **14** Cat. **F/3** unità in corso di costruzione , indirizzo Via Vettor Pisani 65, piano S1-T-1-2;

NB. per la continuità storico catastale si segnala che il mapp. 906 sub 14 deriva da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/02/2019 protocollo n.

PD0095357 in atti dal 06/02/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 84931.1/2019); VARIAZIONE

TOPONOMASTICA del 25/01/2018 protocollo n. PD0015130 in atti dal 25/01/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 7616.1/2018);

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 31/07/2013 protocollo n. PD0312500 in atti dal 31/07/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL CO-

MUNE (n. 259848.1/2013); Variazione del 23/05/2013 protocollo n. PD0131867 in atti dal 23/05/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE

(n. 92554.1/2013); ex sezione G foglio 7 particella 1108 subalterno 14 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 15/12/2011 protocollo n.

PD0480183 in atti dal 15/12/2011 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 6848.1/2011);

Comune di: PADOVA **Catasto Fabbricati**

Fg **185** Particella **906** Sub **25** Cat. **F/3** unità in corso di costruzione, Via Vettor Pisani 65, piano S1.

NB. per la continuità storico catastale si segnala che la part. 906 sub. 25 deriva da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/02/2019 protocollo n.

PD0095367 in atti dal 06/02/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA

DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 84941.1/2019); VARIAZIONE
TOPONOMASTICA del 25/01/2018 protocollo n. PD0015140 in atti dal
25/01/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 7626.1/2018);
VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 31/07/2013 protocollo n. PD0312507 in
atti dal 31/07/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL CO-
MUNE (n. 259855.1/2013); Variazione del 23/05/2013 protocollo n.
PD0131867 in atti dal 23/05/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE
(n. 92554.1/2013); ex sezione G foglio 7 particella 1108 subalterno 25 UNITA'
AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 15/12/2011 protocollo n.
PD0480183 in atti dal 15/12/2011 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE
DI CORTE (n. 6848.1/2011).

Giudizio di conformità catastale

Dall'esame della documentazione **si rileva conformità catastale** tra le unità
oggetto di procedura e quelle riportate nell'archivio catastale.

LOTTO 4 - CONFINI

Specificando in senso orario secondo l'orientamento catastale della mappa del
Catasto Terreni, il mappale 906, confina con:

intero complesso: a Nord con via Vettor Pisani, a Est con altra proprietà map-
pale 204, a Sud con stessa proprietà mappale 1490, a Ovest a Ovest con Co-
mune di Padova mappali 826 - 828 - via Sebastiano Venier;

abitazione mapp. 906 sub 14-P.S1: a Nord con stessa proprietà sub 13, a Est
con stessa proprietà sub 15, a Sud e Ovest con terrapieno;

abitazione mapp. 906 sub 14-P.T.: a Nord con altre unità subb 7-13; a Est con
altra unità sub 13, a Sud con scoperto condominiale mappale 1490, a Ovest con
altre unità subb 7-8;

abitazione mapp. 906 sub 14-P.1: a Nord ed Est con altra unità sub 13; a Sud su scoperto condominiale mappale 1490, a Ovest con altra unità sub 7;

abitazione mapp. 906 sub 14-P.2: a Nord ed Est con altra unità sub 13; a Sud su scoperto condominiale mappale 1490, a Ovest con scoperto altra unità sub 7;

box auto mapp. 906 sub 25 - P.S1: a Nord con spazio di manovra condominiale sub 10 e con altra unità sub 13, a Est con rampa condominiale sub 10; a Sud con terrapieno, a Ovest con altra unità sub 14;

il mappale 1490 confina: a Nord con stessa proprietà mappale 906, a Est con altra proprietà mappali 898-847, a Sud con altra proprietà mappali 1489-1511-1506-1505-1502, a Ovest con Comune di Padova mappale 768 - via Sebastiano Venier.

LOTTO 4 - PROVENIENZA

Storia dei passaggi nel/oltre ventennio:

La consistenza immobiliare pignorata:

- **pervenne all'esecutato**

per quota 1/2 Nuda Proprietà e quota 1/2 Piena

Proprietà (nella loro precedente identificazione e porzione catasto terreni foglio 185 particella 202 ente urbano e catasto fabbricati protocollo den. n. 708 del 12/02/1982) in virtù di atto tra vivi - compravendita ai rogiti del notaio Rocchi Pierino da Padova (PD), in data 24/02/1982 rep. n. 16057 e trascritto il

04/03/1982 ai n.ri 3899/3383 da potere di

N.B. Il venditore si riservava la quota di 1/2 di usufrutto, ma con voltura catastale del 16/12/2001 protocollo n.00198680 (19838.1/2002) ricongiungimento di usufrutto in morte del Sig.

- pervenire all'esecutato

per quota 1/1 Piena Proprietà (nella loro precedente identificazione e porzione catasto terreni foglio 185 particelle 203, 514, 542, 206, 543 e 544 e catasto fabbricati protocollo den. n. 5421 del 30/10/1981) in virtù di atto tra vivi - compravendita ai rogiti del notaio Rocchi Pierino da Padova (PD) , in data 24/02/1982 rep. n. 16056 e trascritto il 04/03/1982 ai n.ri 3898/3382 da potere di

N.B. Con trascrizione del 24/04/1985 ai nn.8037/5944 si rettificava la trascrizione ai nn.3898/3382 del 04/03/1982 per errata indicazione della superficie dei terreni;

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Nel ventennio preso in esame, gli immobili sopra descritti hanno formato oggetto delle seguenti formalità:

- **Iscrizione** NN 12687/3115 del 09/03/2007, nascente da ipoteca volontaria - conc.ne a garanzia di apertura di credito concesso con atto ai rogiti di Attianese Vincenzo con sede in Albignasego (PD) in data 01/03/2007 rep.n. 6195/2205 a favore di

importo capitale euro 2.000.000,00, importo totale euro 3.000.000,00 e durata 2 anni

- **Iscrizione** NN 25082/5608 del 01/07/2009, nascente da ipoteca volontaria conc.ne a garanzia di apertura di credito concesso con atto ai rogiti di Attianese Vincenzo con sede in Albignasego (PD) in data 26/06/2009 rep.n. 8666/4132 a favore di

importo capitale euro 2.200.000,00, importo totale euro 4.400.000,00 e durata 2 anni;

- **Iscrizione** NN 16447/2293 del 15/05/2012, nascente da ipoteca volontaria conc.ne a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto ai rogiti di Bressan Elena con sede in Conselve (PD) in data 11/05/2012 rep.n. 23968/12360 a favore di

importo capitale euro 400.000,00, importo totale euro 800.000,00 e durata 51 mesi;

- **Trascrizione** NN 9171/5902 del 09/03/2021, nascente da atto esecutivo - verbale di pignoramento immobili notificato da Ufficiale Giudiziario di Padova (PD) in data 19/01/2021 rep. n. 182/2021 a favore di

Dal 31/01/2020 (data del certificato notarile ex art. 567, secondo comma, c.p.c.), alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova non risultano pubblicate altre successive formalità che colpiscono i beni oggetto della presente relazione (vedasi all. 5 - ispezioni ipotecarie).

LOTTO 4 - STATO OCCUPAZIONALE

Con riferimento al godimento dei beni pignorati, si precisa che alla data del sopralluogo tecnico, l'immobile risultava libero.

LOTTO 4 - ELEMENTI IDENTIFICATIVI URBANISTICI

Risultanze urbanistiche

Dalle indagini urbanistiche effettuate dal Comune di Padova e da quanto emerge dal certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente relazione, l'area su cui insiste il complesso immobiliare nel quale hanno sede le unità pignorate, individuate al foglio 185, mappali 906-1490, risulta:

che l'area così descritta in Catasto Terreni, FOGLIO 185, MAPPALI 906 -1490 risulta:

1) sulla base degli elaborati del Piano degli Interventi (P.I.) vigente, destinata

a:

- parte ZONA RESIDENZIALE 4 DI COMPLETAMENTO ;
- parte ZONA DI PEREQUAZIONE INTEGRATA *;
- parte SEDI STRADALI *.

Gli interventi urbanistico-edilizi nella detta area sono disciplinati in via principale dagli articoli 15 - 16 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del Piano degli Interventi;

2) sulla base degli elaborati del Piano degli interventi (P.I.) adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 49 in data 12/04/2022 ricadente in:

- parte ZONA TERRITORIALE OMOGENEA B1 RESIDENZIALE DI

COMPLETAMENTO A BASSA DENSITÀ;

- parte ZONA TERRITORIALE OMOGENEA B0 A VERDE

PRIVATO;

- parte VIABILITÀ ESISTENTE.

Gli interventi urbanistico-edilizi nella detta area sono disciplinati in via principale dagli articoli 18 – 17 - 36 delle Norme Tecniche Operative (N.T.O.) del Piano Adottato;

3) sulla base degli elaborati del Piano di Assetto del Territorio - P.A.T. del Comune di Padova, approvato con delibera di Giunta Provinciale n. 142 del 4 settembre 2014, che richiama in forma esplicita le previsioni e la normativa del P.A.T.I. e che non modifica l'assetto previsionale del P.I. Vigente; l'area è interessata da:

- CENTRI ABITATI;
- COMPATIBILITÀ GEOLOGICA - AREE IDONEE;
- AREE DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA: CITTÀ CONSOLIDATA;
- AMBITI DI PIANO ATTUATIVO DEL P.R.G. VIGENTE CONFERMATI DAL P.A.T.-

CITTÀ PROGRAMMATA disciplinata in via principale dagli articoli 5.6.8.1, 7.1, 11.2.1, 11.2.2-12.1 delle N.T.A. del P.A.T;

4) parzialmente compresa nell'ambito di urbanizzazione consolidata ex l.r. 14/2017 di cui alla d.c.c 53 del 28/07/2020.Quanto sopra salvo disposizioni discendenti da leggi statali e regionali o previsioni di progetti di opere pubbliche approvate.

Le destinazioni urbanistiche di aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i

vincoli preordinati all'esproprio, sono decaduti il 29/5/2021 per il decorso di 5 anni dall'approvazione del Piano degli Interventi (art. 18, comma 7, L.R. n.11/2004).

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia

Sulla base delle indagini esperite e da quanto fornito dall'ufficio accesso agli atti del Comune di Padova, il Perito segnala che il compendio è stato costruito in forza di:

- **permesso di costruire** pratica n. 5814/2005 per nuova costruzione di edificio residenziale del 28/05/2002;;
- **permesso di costruire** pratica n. 911/2009, riferimento 5814/5/0 (variante in corso d'opera al Permesso di costruire n. 5814/05 del 28/05/2002;
- **agibilità**: le unità oggetto della presente relazione risultano prive di agibilità;

derivante da demolizione del fabbricato eretto in forza di:

- **concessione edilizia** nr. 1075/81 del 09/07/1983

e successiva

- **autorizzazione** nr. Reg. n. 1075/81 prot. 45484/81 del 29/01/1990;

Da quanto emerso dalla documentazione fornita dall'ufficio accesso agli atti del Comune di Padova non sono emerse ulteriori pratiche successive attestanti modifiche eseguite sugli immobili pignorati.

Il Perito fa presente che il permesso di costruire sopra citato, risulta essere scaduto nei termini per le parti ultimate. Tuttavia, in riferimento al comma 3 dell'art. 15 DPR 380/2001, la parte di opera non ultimata nel termine del decaduto permesso di costruire è subordinata al rilascio di un nuovo permesso

di costruire, salvo il caso che questa sia realizzabile tramite SCIA ai sensi dell'art. 22.

In base a quanto verificato in fase di sopralluogo, a parere dello scrivente **il compendio pignorato risulta non conforme** alla documentazione depositata in Comune.

Le difformità riguardano alcune piccole modifiche interne consistenti nella demolizione e ricostruzione di pareti divisorie, anche con modesta ridefinizione della sagoma; al piano primo è stato eseguito un ampliamento verso ovest per la realizzazione di una nuova camera con contestuale ridefinizione della terrazza; al piano secondo ridefinizione dimensionale della terrazza e del volume tecnico.

Essendo i nuovi volumi a compensazione, ed essendo l'ampliamento all'interno della tolleranza del 2% della volumetria complessiva assentita, trattasi di situazioni sanabili per le quali è possibile presentare una pratica di sanatoria edilizia con il pagamento della sanzione amministrativa, oltre agli oneri tecnici e al conseguente aggiornamento catastale, approssimativamente "stimabili" in € 7.000,00.

Con riferimento alla richiesta dell'Ill.mo G.E. di verificare la possibilità di completare o meno le scale a chiocciola interne a ciascuna unità, il Perito di seguito riferisce.

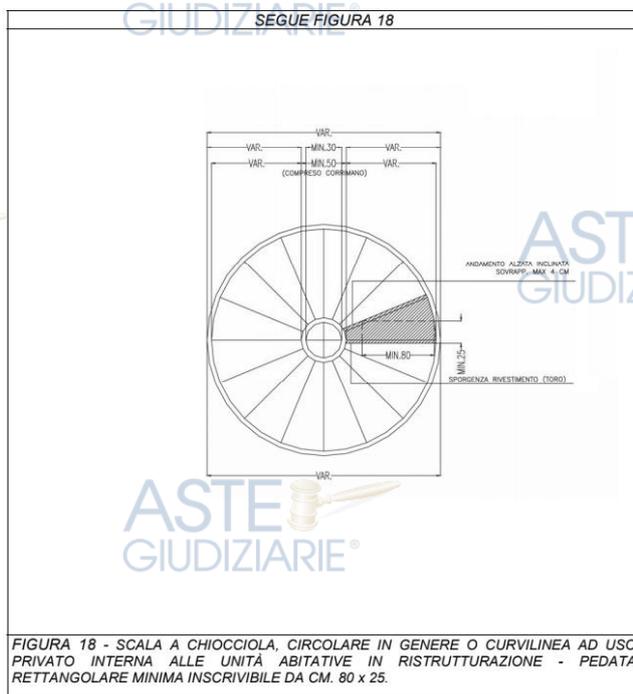
Nella precedente relazione lo scrivente aveva interpellato l'U.T. di Padova ed altri esperti sulla conformità delle scale alle odierne normative. Le risposte erano state vaghe, discordanti e si riassumevano nella posizione che con opportune modifiche le scale potevano **non essere demolite.**

In seguito, il Perito ha interpellato altri esperti con quesiti e domande più stringenti e questo lo ha portato alla dedurre che dette scale non rispondono alla norma vigente anche se concessionate in data antecedente all'entrata in vigore del decreto regionale che in seguito verrà citato. Pertanto dette scale, a suo parere, vanno demolite.

La normativa in vigore per la ristrutturazione è quella che fa riferimento all'allegato alla Dgr n. 1428 del 6 settembre 2011 che recita:

- figura 18 – scala a chiocciola, circolare in genere o curvilinea ad uso privato interna alle unità abitative in ristrutturazione – pedata rettangolare minima inscrivibile da cm. 80x25:

ALLEGATO A alla Dgr n. 1428 del 06 settembre 2011 pag. 22/22



Nello specifico a seguito di verifiche con l'inserimento del rettangolo di conferma, si è potuto appurare che l'attuale scala non rispetta la norma sopraccitata. Il Perito, a conferma di quanto verificato, ha in seguito interpellato l'U.T. di Padova per delucidazioni in merito, il quale conferma che le scale in oggetto

non rispettano le norme vigenti. Ha poi interpellato progettisti, imprese di restauro e imprese edili generiche per le nuove costruzioni al fine di stabilire un prezzo di demolizione e ricostruzione.

Demolire dette scale composte in un getto di calcestruzzo ancorato e autoportante, comporta un intervento che dovrà essere eseguito a mano sia per la demolizione che per il trasporto dei calcinacci all'esterno dei manufatti.

Dai calcoli eseguiti, possiamo stabilire che detto lavoro di demolizione può essere quantificato in € 15.000,00 (euro quindicimila,00).

Per quanto riguarda la ricostruzione, i vari esperti interpellati concordano sul fatto che la scala dovrà essere realizzata in metallo, con pedate finite in materiali vari (marmo, legno, ecc.). Questa soluzione ha costi minori rispetto all'uso di altre soluzioni quali calcestruzzo, strutture miste, ecc..

Il perito ha infine propeso per una soluzione che preveda la realizzazione di una scala a chiocciola in metallo con pedate in legno, ed ha stabilito un probabile costo quantificandolo in € 35.000,00 (euro trentacinquemila,00).

Per completezza, si fa presente che detti prezzi possono essere verosimili se un'unica impresa demolisce e realizza tutte le nuove scale. Se tuttavia intervengono più imprese che realizzano di volta in volta un solo manufatto, i costi sopra indicati possono variare.

Pertanto, alla luce di quanto sopra detto, il Perito ha stabilito un prezzo medio quantificato in totali € 50.000,00 (euro cinquantamila,00) per ciascuna scala, importo che verrà decurtato dal valore di ciascun lotto.

Non esistono alla data della presente relazione vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione o limiti di edificabilità opponibili alla procedura esecutiva.

Si segnala che per l'immobile oggetto del presente lotto, essendo ancora in fase di costruzione, non sono al momento previste spese condominiali.

Per quanto attiene alla classe energetica, essendo l'abitazione mapp. 906 sub. 14 in corso di costruzione, non è prevista la redazione del relativo attestato.

LOTTO 5 - DIRITTO VENDUTO

Il compendio è intestato per 1/1 della piena proprietà a

LOTTO 5 - UBICAZIONE

Comune di Padova (PD), quartiere "Crocefisso" via Vettor Pisani civ. 65.

LOTTO 5 - QUALITÀ E COMPOSIZIONE DELL'IMMOBILE

via Vettor Pisani civ. 65, abitazione ai piani S1-T-1-2 (mapp. 906 sub. 15) con cortili esclusivi, garage al piano S1 (mapp. 906 sub. 26) e quota proporzionale sulle porzioni condominiali.

CONSIDERAZIONI DI CARATTERE GENERALE E DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI

Il contesto di zona nel quale sono inserite le unità oggetto del presente lotto è caratterizzato da costruzioni di tipo prevalentemente residenziale. La posizione periferica permette tuttavia di usufruire a breve distanza di alcuni dei principali servizi di supporto alla residenza (mezzi pubblici, scuole, supermercati, ecc.).

Ubicazione: gli immobili oggetto del presente lotto sono situati al civico 65 di via Vettor Pisani. Gli ingressi pedonale e carroia sono situati rispettivamente in posizione prospiciente via Vettor Pisani il primo e da via Sebastiano Venier il secondo.

Descrizione dello stato dei luoghi:

L'edificio in cui sono situate le unità oggetto di perizia è di tipo condominiale, edificato nella seconda metà degli anni 2000. Il complesso residenziale è composto da un fabbricato con pianta ad "U" costituito da otto case a schiera di due piani fuori terra, da un edificio di due piani fuori terra con una unità abitativa per piano e da un interrato con garage per ogni unità abitativa; tale struttura sorge entro il sedime del fabbricato preesistente. L'accesso al lotto ed al fabbricato è consentito sia da via Pisani che da via Venier. Si precisa che l'accesso da via Venier avviene attraverso i mappali 1489 e 1490, su cui grava servitù di passaggio.

Nella corte interna racchiusa dalla struttura sono presenti percorsi pedonali in lastricato di pietra e a doghe in legno; inoltre, vi sono aree verdi non recintate prospicienti le unità abitative.

Esternamente si presenta in buone condizioni di manutenzione, con pareti intonacate al civile parzialmente rivestite in materiale simil-pietra e parte con rivestimento in legno a vista. Le recinzioni sono costruite con base in c.a. e sovrastante struttura metallica, di cui parte con base in c.a. e sovrastante rete metallica con pali in ferro, delimitate da siepe ornamentale. L'area pertinenziale risulta variamente piantumata.

Distribuzione interna dei locali e calcolo superficie commerciale:

A) abitazione sub 15 (foto 9):

piano 1 sottostrada: cantina mq. 42,94 x 25%= mq. 10,74

B) box auto sub 26 (foto 8-10):

piano 1 sottostrada: garage mq. 44,64 x 50%= mq. 22,32

C) Abitazione (foto 1-7):

- basculante in metallo, porta di collegamento tagliafuoco, pareti perimetrali al grezzo di cemento, pavimento in cemento liscio.

L'unità immobiliare è dotata della predisposizione degli impianti elettrico ed idraulico con riscaldamento a pavimento. Gli impianti non sono funzionanti, in quanto da completare. L'unità risulta priva di caldaia e condizionatore/pompa di calore.

Condizioni generali di manutenzione dell'edificio: **discrete**.

LOTTO 5 - ELEMENTI IDENTIFICATIVI CATASTALI:

I beni sottoposti a procedura sono censiti all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Padova e più precisamente:

Comune di: PADOVA **Catasto Terreni**

Fg **185** Particella **906** Qualità **ENTE URBANO** Superficie mq **3.465**

NB. per la continuità storico catastale si segnala che la part. 906 deriva da tipo mappale del 06/05/2009 Pratica n. PD0146415 in atti dal 06/05/2009 (n. 146415.1/2009);

Comune di: PADOVA **Catasto Terreni**

Fg **185** Particella **1490** Qualità **ENTE URBANO** Superficie mq **1.069**

NB. per la continuità storico catastale si segnala che la part. 1490 deriva da FRAZIONAMENTO del 09/06/2017 Pratica n. PD0075410 in atti dal 09/06/2017 presentato il 09/06/2017 (n. 75410.1/2017), già ex mappale 767 a seguito di FRAZIONAMENTO del 11/10/1993 in atti dal 05/05/1994 (n. 1744.17/1993) originata a seguito di FRAZIONAMENTO del 24/02/1982 in atti dal 28/01/1985 (n. 853), variata con VERIFICA STRAORDINARIA del 14/01/1982 in atti dal 30/08/1982 (n. 18), derivante da FRAZIONAMENTO del 25/05/1972 in atti dal 29/05/1977 (n. 533), già all'impianto meccanografico del 01/01/1969;

Comune di: PADOVA

Catasto Fabbricati

Fg **185** Particella **906** Sub **15** Cat. **F/3** unità in corso di costruzione , indirizzo

Via Vettor Pisani 65, piano S1-T-1-2;

NB. per la continuità storico catastale si segnala che il mapp. 906 sub 15 deriva

da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/02/2019 protocollo n.

PD0095358 in atti dal 06/02/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DE-

RIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n.84932.1/2019); VARIAZIONE

TOPONOMASTICA del 25/01/2018 protocollo n. PD0015131 in atti dal

25/01/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 7617.1/2018);

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 31/07/2013 protocollo n. PDO312501

in atti dal 31/07/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL

COMUNE (n. 259849.1/2013); Variazione del 23/05/2013 protocollo n.

PD0131867 in atti dal 23/05/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE

(n. 92554.1/2013); ex sezione G foglio 7 particella 1108 subalterno 15 UNITA'

AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 15/12/2011 protocollo n.

PD0480183 in atti dal 15/12/2011 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE

DI CORTE (n. 6848.1/2011);

Comune di: PADOVA

Catasto Fabbricati

Fg **185** Particella **906** Sub **26** Cat. **F/3** unità in corso di costruzione, Via Vet-

tor Pisani 65, piano S1.

NB. per la continuità storico catastale si segnala che la part. 906 sub. 26 deriva

da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/02/2019 protocollo n.

PD0095368 in atti dal 06/02/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERI-

VANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n.84942.1/2019); VARIAZIONE

TOPONOMASTICA del 25/01/2018 protocollo n. PD0015141 in atti dal

25/01/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 7627.1/2018);
VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 31/07/2013 protocollo n. PD0312508
in atti dal 31/07/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL
COMUNE (n. 259856.1/2013); Variazione del 23/05/2013 protocollo
PD0131867 in atti dal 23/05/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE
(n. 92554.1/2013); ex sezione G foglio 7 particella 1108 subalterno 26 UNITA'
AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 15/12/2011 protocollo n.
PD0480183 in atti dal 15/12/2011 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE
DI CORTE (n. 6848.1/2011).

Giudizio di conformità catastale

Dall'esame della documentazione **si rileva conformità catastale** tra le unità
oggetto di procedura e quelle riportate nell'archivio catastale.

LOTTO 5 - CONFINI

Specificando in senso orario secondo l'orientamento catastale della mappa del

Catasto Terreni, il mappale 906, confina con:

intero complesso: a Nord con via Vettor Pisani, a Est con altra proprietà map-
pale 204, a Sud con stessa proprietà mappale 1490, a Ovest a Ovest con Co-
mune di Padova mappali 826 - 828 - via Sebastiano Venier;

abitazione mapp. 906 sub 15-P.S1: a Nord con stessa proprietà sub 26, a Est e
Sud con terrapieno, a Ovest con rampa condominiale sub 10;

abitazione mapp. 906 sub 15-P.T.: a Nord con altra unità sub 16; a Est con altra
proprietà mappale 204 e cortile condominiale unità sub 10, a Sud con scoperto
condominiale mappale 1490, a Ovest con scoperto condominiale sub 10;

abitazione mapp. 906 sub 15-P.1: a Nord con altra unità sub 16; a Est con altra proprietà mappale 204 e scoperto su cortile condominiale unità sub 10, a Sud

con scoperto condominiale su mappale 1490, a Ovest con altra unità sub 13;

abitazione mapp. 906 sub 15-P.2: a Nord con altra unità sub 16; a Est con altra proprietà mappale 204 e scoperto su cortile condominiale unità sub 10, a Sud

con scoperto condominiale su mappale 1490, a Ovest con altra unità sub 13;

box auto mapp. 906 sub 26 - P.S1: a Nord con altra unità sub 27, a Est con altra proprietà mappale 204, a Sud con altra unità stesso lotto sub 15, a Ovest con rampa e spazio di manovra condominiale sub 10;

il mappale 1490 confina: a Nord con stessa proprietà mappale 906, a Est con altra proprietà mappali 898-847, a Sud con altra proprietà mappali 1489-1511-1506-1505-1502, a Ovest con Comune di Padova mappale 768 - via Sebastiano Venier.

LOTTO 5 - PROVENIENZA

Storia dei passaggi nel/oltre ventennio:

La consistenza immobiliare pignorata:

- pervenire all'esecutato

per quota 1/2 Nuda Proprietà e quota 1/2 Piena Proprietà (nella loro precedente identificazione e porzione catasto terreni foglio 185 particella 202 ente urbano e catasto fabbricati protocollo den. n. 708 del 12/02/1982) in virtù di atto tra vivi - compravendita ai rogiti del notaio Rocchi Pierino da Padova (PD), in data 24/02/1982 rep. n. 16057 e trascritto il 04/03/1982 ai n.ri 3899/3383 da potere di

N.B. Il venditore si riservava la quota di 1/2 di usufrutto, ma con voltura catastale del 16/12/2001 protocollo n.00198680 (19838.1/2002) ricongiungimento di usufrutto in morte del Sig.

- **pervenne all'esecutato** per quota 1/1 Piena Proprietà (nella loro precedente identificazione e porzione catasto terreni foglio 185 particelle 203, 514, 542, 206, 543 e 544 e catasto fabbricati protocollo den. n. 5421 del 30/10/1981) in virtù di atto tra vivi - compravendita ai rogiti del notaio Rocchi Pierino da Padova (PD) , in data 24/02/1982 rep. n. 16056 e trascritto il 04/03/1982 ai n.ri 3898/3382 da potere di

N.B. Con trascrizione del 24/04/1985 ai nn.8037/5944 si rettificava la trascrizione ai nn.3898/3382 del 04/03/1982 per errata indicazione della superficie dei terreni;

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Nel ventennio preso in esame, gli immobili sopra descritti hanno formato oggetto delle seguenti formalità:

- **Iscrizione** NN 12687/3115 del 09/03/2007, nascente da ipoteca volontaria - conc.ne a garanzia di apertura di credito concesso con atto ai rogiti di Attianese Vincenzo con sede in Albignasego (PD) in data 01/03/2007 rep.n. 6195/2205 a favore di

importo capitale euro 2.000.000,00, importo totale euro 3.000.000,00 e durata 2 anni

- **Iscrizione** NN 25082/5608 del 01/07/2009, nascente da ipoteca volontaria conc.ne a garanzia di apertura di credito concesso con atto ai rogiti di Attianese Vincenzo con sede in Albignasego (PD) in data 26/06/2009 rep.n. 8666/4132 a favore di

importo capitale euro 2.200.000,00, importo totale euro 4.400.000,00 e durata 2 anni;

- **Iscrizione** NN 16447/2293 del 15/05/2012, nascente da ipoteca volontaria conc.ne a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto ai rogiti di Bressan Elena con sede in Conselve (PD) in data 11/05/2012 rep.n. 23968/12360 a fa-

vore di

importo capitale euro 400.000,00, importo totale euro 800.000,00 e durata 51 mesi

- **Trascrizione** NN 9171/5902 del 09/03/2021, nascente da atto esecutivo - verbale di pignoramento immobili notificato da Ufficiale Giudiziario di Padova (PD) in data 19/01/2021 rep. n. 182/2021 a favore di

Dal 31/01/2020 (data del certificato notarile ex art. 567, secondo comma, c.p.c.), alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova non risultano pubblicate altre successive formalità che colpiscono i beni oggetto della presente relazione (vedasi all. 5 - ispezioni ipotecarie).

LOTTO 5 - STATO OCCUPAZIONALE

Con riferimento al godimento dei beni pignorati, si precisa che alla data del sopralluogo tecnico, l'immobile risultava libero.

LOTTO 5 - ELEMENTI IDENTIFICATIVI URBANISTICI

Risultanze urbanistiche

Dalle indagini urbanistiche effettuate dal Comune di Padova e da quanto emerge dal certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente relazione, l'area su cui insiste il complesso immobiliare nel quale hanno sede le unità pignorate, individuate al foglio 185, mappali 906-1490, risulta:

che l'area così descritta in Catasto Terreni, FOGLIO 185, MAPPALI 906 -1490 risulta:

1) sulla base degli elaborati del Piano degli Interventi (P.I.) vigente, destinata

a:

- parte ZONA RESIDENZIALE 4 DI COMPLETAMENTO ;
- parte ZONA DI PEREQUAZIONE INTEGRATA *;
- parte SEDI STRADALI *.

Gli interventi urbanistico-edilizi nella detta area sono disciplinati in via principale dagli articoli 15 - 16 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del Piano degli Interventi;

2) sulla base degli elaborati del Piano degli interventi (P.I.) adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 49 in data 12/04/2022 ricadente in:

- parte ZONA TERRITORIALE OMOGENEA B1 RESIDENZIALE DI

COMPLETAMENTO A BASSA DENSITÀ;

- parte ZONA TERRITORIALE OMOGENEA B0 A VERDE

PRIVATO;

- parte VIABILITÀ ESISTENTE.

Gli interventi urbanistico-edilizi nella detta area sono disciplinati in via principale dagli articoli 18 – 17 - 36 delle Norme Tecniche Operative (N.T.O.) del Piano Adottato;

3) sulla base degli elaborati del Piano di Assetto del Territorio - P.A.T. del Comune di Padova, approvato con delibera di Giunta Provinciale n. 142 del 4 settembre 2014, che richiama in forma esplicita le previsioni e la normativa del P.A.T.I. e che non modifica l'assetto previsionale del P.I. Vigente; l'area è interessata da:

- CENTRI ABITATI;
- COMPATIBILITÀ GEOLOGICA - AREE IDONEE;
- AREE DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA: CITTÀ CONSOLIDATA;
- AMBITI DI PIANO ATTUATIVO DEL P.R.G. VIGENTE CONFERMATI DAL P.A.T.-

CITTÀ PROGRAMMATA disciplinata in via principale dagli articoli 5.6.8.1, 7.1, 11.2.1, 11.2.2-12.1 delle N.T.A. del P.A.T;

4) parzialmente compresa nell'ambito di urbanizzazione consolidata ex l.r. 14/2017 di cui alla d.c.c 53 del 28/07/2020.Quanto sopra salvo disposizioni discendenti da leggi statali e regionali o previsioni di progetti di opere pubbliche approvate.

Le destinazioni urbanistiche di aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i

vincoli preordinati all'esproprio, sono decaduti il 29/5/2021 per il decorso di 5 anni dall'approvazione del Piano degli Interventi (art. 18, comma 7, L.R. n.11/2004).

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia

Sulla base delle indagini esperite e da quanto fornito dall'ufficio accesso agli atti del Comune di Padova, il Perito segnala che il compendio è stato costruito in forza di:

- **permesso di costruire** pratica n. 5814/2005 per nuova costruzione di edificio residenziale del 28/05/2002;;
- **permesso di costruire** pratica n. 911/2009, riferimento 5814/5/0 (variante in corso d'opera al Permesso di costruire n. 5814/05 del 28/05/2002;
- **agibilità**: le unità oggetto della presente relazione risultano prive di agibilità;

derivante da demolizione del fabbricato eretto in forza di:

- **concessione edilizia** nr. 1075/81 del 09/07/1983

e successiva

- **autorizzazione** nr. Reg. n. 1075/81 prot. 45484/81 del 29/01/1990;

Da quanto emerso dalla documentazione fornita dall'ufficio accesso agli atti del Comune di Padova non sono emerse ulteriori pratiche successive attestanti modifiche eseguite sugli immobili pignorati.

Il Perito fa presente che il permesso di costruire sopra citato, risulta essere scaduto nei termini per le parti ultimate. Tuttavia, in riferimento al comma 3 dell'art. 15 DPR 380/2001, la parte di opera non ultimata nel termine del decaduto permesso di costruire è subordinata al rilascio di un nuovo permesso

di costruire, salvo il caso che questa sia realizzabile tramite SCIA ai sensi dell'art. 22.

In base a quanto verificato in fase di sopralluogo, a parere dello scrivente **il compendio pignorato risulta non conforme** alla documentazione depositata in Comune.

Le difformità riguardano alcune piccole modifiche interne consistenti nella demolizione e ricostruzione di alcune pareti divisorie, anche con modesta ridefinizione della sagoma; al piano secondo ridefinizione dimensionale della terrazza e del volume tecnico.

Trattasi di situazioni sanabili per le quali è possibile presentare una pratica di sanatoria edilizia con il pagamento della sanzione amministrativa, oltre agli oneri tecnici e al conseguente aggiornamento catastale, approssimativamente "stimabili" in € 4.500,00.

Con riferimento alla richiesta dell'III.mo G.E. di verificare la possibilità di completare o meno le scale a chiocciola interne a ciascuna unità, il Perito di seguito riferisce.

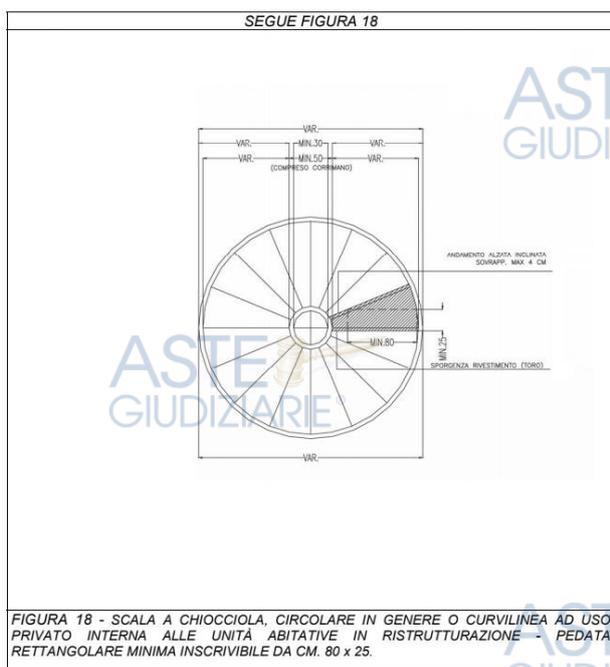
Nella precedente relazione lo scrivente aveva interpellato l'U.T. di Padova ed altri esperti sulla conformità delle scale alle odierne normative. Le risposte erano state vaghe, discordanti e si riassumevano nella posizione che con opportune modifiche le scale potevano **non essere demolite.**

In seguito, il Perito ha interpellato altri esperti con quesiti e domande più stringenti e questo lo ha portato alla dedurre che dette scale **non rispondono alla norma** vigente anche se concessionate in data antecedente all'entrata in vigore del decreto regionale che in seguito verrà citato. Pertanto dette scale, a suo parere, vanno demolite.

La normativa in vigore per la ristrutturazione è quella che fa riferimento all'allegato alla Dgr n. 1428 del 6 settembre 2011 che recita:

- figura 18 – scala a chiocciola, circolare in genere o curvilinea ad uso privato interna alle unità abitative in ristrutturazione – pedata rettangolare minima inscrivibile da cm. 80x25:

ALLEGATO alla Dgr n. 1428 del 06 settembre 2011 pag. 22/22



Nello specifico a seguito di verifiche con l'inserimento del rettangolo di conferma, si è potuto appurare che l'attuale scala non rispetta la norma sopracitata.

Il Perito, a conferma di quanto verificato, ha in seguito interpellato l'U.T. di Padova per delucidazioni in merito, il quale conferma che le scale in oggetto non rispettano le norme vigenti. Ha poi interpellato progettisti, imprese di restauro e imprese edili generiche per le nuove costruzioni al fine di stabilire un prezzo di demolizione e ricostruzione. Demolire dette scale composte in un getto di calcestruzzo ancorato e autoportante, comporta un intervento che

dovrà essere eseguito a mano sia per la demolizione che per il trasporto dei calcinacci all'esterno dei manufatti.

Dai calcoli eseguiti, possiamo stabilire che detto lavoro di demolizione può essere quantificato in € 15.000,00 (euro quindicimila,00).

Per quanto riguarda la ricostruzione, i vari esperti interpellati concordano sul fatto che la scala dovrà essere realizzata in metallo, con pedate finite in materiali vari (marmo, legno, ecc.). Questa soluzione ha costi minori rispetto all'uso di altre soluzioni quali calcestruzzo, strutture miste, ecc..

Il perito ha infine proposto per una soluzione che preveda la realizzazione di una scala a chiocciola in metallo con pedate in legno, ed ha stabilito un probabile costo quantificandolo in € 35.000,00 (euro trentacinquemila,00).

Per completezza, si fa presente che detti prezzi possono essere verosimili se un'unica impresa demolisce e realizza tutte le nuove scale. Se tuttavia intervengono più imprese che realizzano di volta in volta un solo manufatto, i costi sopra indicati possono variare.

Pertanto, alla luce di quanto sopra detto, il Perito ha stabilito un prezzo medio quantificato in totali € 50.000,00 (euro cinquantamila,00) per ciascuna scala, importo che verrà decurtato dal valore di ciascun lotto.

Non esistono alla data della presente relazione vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione o limiti di edificabilità opponibili alla procedura esecutiva.

Si segnala che per l'immobile oggetto del presente lotto, essendo ancora in fase di costruzione, non sono al momento previste spese condominiali.

Per quanto attiene alla classe energetica, essendo l'abitazione mapp. 906 sub. 15 in corso di costruzione, non è prevista la redazione del relativo attestato.

LOTTO 6 - DIRITTO VENDUTO

Il compendio è intestato per 1/1 della piena proprietà a

LOTTO 6 - UBICAZIONE

Comune di Padova (PD), quartiere "Crocefisso" via Vettor Pisani civ. 65.

LOTTO 6 - QUALITÀ E COMPOSIZIONE DELL'IMMOBILE

via **Vettor Pisani civ. 65**, abitazione ai piani S1-T-1-2 (mapp. 906 sub. 16) con cortile esclusivo, garage al piano S1 (mapp. 906 sub. 27), garage al piano S1 (mapp. 906sub. 28) e quota proporzionale sulle porzioni condominiali.

CONSIDERAZIONI DI CARATTERE GENERALE E DESCRIZIONE

DELLO STATO DEI LUOGHI

Il contesto di zona nel quale sono inserite le unità oggetto del presente lotto è caratterizzato da costruzioni di tipo prevalentemente residenziale. La posizione periferica permette tuttavia di usufruire a breve distanza di alcuni dei principali servizi di supporto alla residenza (mezzi pubblici, scuole, supermercati, ecc.).

Ubicazione: gli immobili oggetto del presente lotto sono situati al civico 65 di via Vettor Pisani. Gli ingressi pedonale e carraio sono situati rispettivamente in posizione prospiciente via Vettor Pisani il primo e da via Sebastiano Venier il secondo.

Descrizione dello stato dei luoghi:

L'edificio in cui sono situate le unità oggetto di perizia è di tipo condominiale, edificato nella seconda metà degli anni 2000. Il complesso residenziale è composto da un fabbricato con pianta ad "U" costituito da otto case a schiera di due piani fuori terra, da un edificio di due piani fuori terra con

una unità abitativa per piano e da un interrato con garage per ogni unità abitativa; tale struttura sorge entro il sedime del fabbricato preesistente. L'accesso al lotto ed al fabbricato è consentito sia da via Pisani che da via Venier. Si precisa che l'accesso da via Venier avviene attraverso i mappali 1489 e 1490, su cui grava servitù di passaggio.

Nella corte interna racchiusa dalla struttura sono presenti percorsi pedonali in lastricato di pietra e a doghe in legno; inoltre, vi sono aree verdi non recintate prospicienti le unità abitative.

Esternamente si presenta in buone condizioni di manutenzione, con pareti intonacate al civile parzialmente rivestite in materiale simil-pietra e parte con rivestimento in legno a vista. Le recinzioni sono costruite con base in c.a. e sovrastante struttura metallica, di cui parte con base in c.a. e sovrastante rete metallica con pali in ferro, delimitate da siepe ornamentale. L'area pertinenziale risulta variamente piantumata.

Distribuzione interna dei locali e calcolo superficie commerciale:

A) abitazione sub 16:

piano 1 sottostrada: cantina mq. 19,33 x 25%= mq. 4,83

B) box auto sub 28 (foto 8):

piano 1 sottostrada: garage mq. 26,88 x 50%= mq. 13,44

C) box auto sub 27 (foto 9):

piano 1 sottostrada: garage mq. 32,25 x 50%= mq. 16,13

D) Abitazione (foto 1-7):

piano terra: ingresso-pranzo-soggiorno, angolo cottura, anti, w.c, ripostiglio, cortile esclusivo (sup. lorda)

abitazione e accessori mq. 74,21 x 100%= mq. 74,21

cortili mq. 49,00 x 10%= mq. 4,90

piano primo: disimpegno, anti, bagno, 2 camere, poggiolo (sup. lorda)

abitazione e accessori mq. 51,60 x 100%= mq. 51,60

poggiolo mq. 4,80 x 30%= mq. 1,44

piano secondo: terrazza, volume tecnico (sup. lorda)

terrazza mq. 36,20 x 30%= mq. 10,86

volume tecnico mq. 13,48 x 25%= mq. 3,37

E) Abitazione:

a detrarre superficie vani scala mq. -6,00

Totale sup. commerciale lorda ragguagliata mq. 174,78

Si precisa che ai fini del computo della superficie lorda ragguagliata si è fatto riferimento al metodo di calcolo utilizzato dall'Agenzia delle Entrate, dipartimento del Territorio.

Finiture interne e dotazione impiantistica edificio:

Abitazione:

- portoncino d'ingresso in legno e vetro;
- pavimenti: assenti ovunque, è presente solo il massetto;
- pareti e soffitti con intonaco finito a civile e tinteggiato;
- cucina e servizi igienici da completare
- serramenti esterni in legno e vetrocamera;
- porte interne non presenti;

Box auto e cantina

- basculante in metallo, porta di collegamento tagliafuoco, pareti perimetrali al grezzo di cemento, pavimento in cemento liscio.

L'unità immobiliare è dotata della predisposizione degli impianti elettrico ed idraulico con riscaldamento a pavimento. Gli impianti non sono funzionanti, in quanto da completare. L'unità risulta priva di caldaia e condizionatore/pompa di calore.

Condizioni generali di manutenzione dell'edificio: **discrete**.

LOTTO 6 - ELEMENTI IDENTIFICATIVI CATASTALI:

I beni sottoposti a procedura sono censiti all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Padova e più precisamente:

Comune di: PADOVA **Catasto Terreni**

Fg **185** Particella **906** Qualità **ENTE URBANO** Superficie mq **3.465**

NB. per la continuità storico catastale si segnala che la part. 906 deriva da tipo mappale del 06/05/2009 Pratica n. PD0146415 in atti dal 06/05/2009 (n. 146415.1/2009);

Comune di: PADOVA **Catasto Terreni**

Fg **185** Particella **1490** Qualità **ENTE URBANO** Superficie mq **1.069**

NB. per la continuità storico catastale si segnala che la part. 1490 deriva da FRAZIONAMENTO del 09/06/2017 Pratica n. PD0075410 in atti dal 09/06/2017 presentato il 09/06/2017 (n. 75410.1/2017), già ex mappale 767 a seguito di FRAZIONAMENTO del 11/10/1993 in atti dal 05/05/1994 (n. 1744.17/1993) originata a seguito di FRAZIONAMENTO del 24/02/1982 in atti dal 28/01/1985 (n. 853), variata con VERIFICA STRAORDINARIA del 14/01/1982 in atti dal 30/08/1982 (n. 18), derivante da FRAZIONAMENTO del 25/05/1972 in atti dal 29/05/1977 (n. 533), già all'impianto meccanografico del 01/01/1969;

Comune di: PADOVA **Catasto Fabbricati**

Fg **185** Particella **906** Sub **16** Cat. **F/3** unità in corso di costruzione , indirizzo

Via Vettor Pisani 65, piano S1-T-1-2;

NB. per la continuità storico catastale si segnala che il mapp. 906 sub 16 deriva

da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/02/2019 protocollo n.

PD0095359 in atti dal 06/02/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DE-

RIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n.84933.1/2019); VARIAZIONE

TOPONOMASTICA del 25/01/2018 protocollo n. PD0015132 in atti dal

25/01/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 7618.1/2018);

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 31/07/2013 protocollo n. PD0312502 in

atti dal 31/07/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL CO-

MUNE (n. 259850.1/2013); Variazione del 23/05/2013 protocollo n.

PD0131867 in atti dal 23/05/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE

(n. 92554.1/2013); ex sezione G foglio 7 particella 1108 subalterno 16 UNITA'

AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 15/12/2011 protocollo n.

PD0480183 in atti dal 15/12/2011 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE

DI CORTE (n. 6848.1/2011);

Comune di: **PADOVA**

Catasto Fabbricati

Fg **185** Particella **906** Sub **27** Cat. **F/3** unità in corso di costruzione, Via Vet-

tor Pisani 65, piano S1.

NB. per la continuità storico catastale si segnala che la part. 906 sub. 27 deriva

da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/02/2019 protocollo n.

PD0095369 in atti dal 06/02/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DE-

RIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n.84943.1/2019); VARIAZIONE

TOPONOMASTICA del 25/01/2018 protocollo n. PD0015142 in atti dal

25/01/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 7628.1/2018);

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 31/07/2013 protocollo n. PD0312509 in atti dal 31/07/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 259857.1/2013); Variazione del 23/05/2013 protocollo n. PD0131867 in atti dal 23/05/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 92554.1/2013); ex sezione G foglio 7 particella 1108 subalterno 27 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 15/12/2011 protocollo n. PD0480183 in atti dal 15/12/2011 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 6848.1/2011);

Comune di: PADOVA

Catasto Fabbricati

Fg **185** Particella **906** Sub **28** Cat. **F/3** unità in corso di costruzione, Via Vettor Pisani 65, piano S1.

NB. per la continuità storico catastale si segnala che la part. 906 sub. 28 deriva da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/02/2019 protocollo n.

PD0095370 in atti dal 06/02/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n.84944.1/2019); VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/01/2018 protocollo n. PD0015143 in atti dal

25/01/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 7629.1/2018);

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 31/07/2013 protocollo n. PD0312510 in atti dal 31/07/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL CO-

MUNE (n. 259858.1/2013); Variazione del 23/05/2013 protocollo n. PD0131867 in atti dal 23/05/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE

(n. 92554.1/2013); ex sezione G foglio 7 particella 1108 subalterno 28 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 15/12/2011 protocollo n.

PD0480183 in atti dal 15/12/2011 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 6848.1/2011).

Giudizio di conformità catastale

Dall'esame della documentazione **si rileva conformità catastale** tra le unità oggetto di procedura e quelle riportate nell'archivio catastale.

LOTTO 6 - CONFINI

Specificando in senso orario secondo l'orientamento catastale della mappa del Catasto Terreni, il mappale 906, confina con:

intero complesso: a Nord con via Vettor Pisani, a Est con altra proprietà mappale 204, a Sud con stessa proprietà mappale 1490, a Ovest a Ovest con Comune di Padova mappali 826 - 828 - via Sebastiano Venier;

abitazione mapp. 906 sub 16-P.S1: a Nord con altre unità sub 17-29, a Est e Sud con terrapieno, a Ovest altra unità stesso lotto sub 28;

abitazione mapp. 906 sub 16-P.T.: a Nord con altra unità sub 17; a Est con altra proprietà mappale 204, a Sud con altra unità sub 15, a Ovest con scoperto condominiale sub 10;

abitazione mapp. 906 sub 16-P.1: a Nord con altra unità sub 17; a Est con altra proprietà mappale 204, a Sud con altra unità sub 15, a Ovest su scoperto condominiale sub 10;

abitazione mapp. 906 sub 16-P.2: a Nord con altra unità sub 17; a Est con altra proprietà mappale 204, a Sud con altra unità sub 15, a Ovest su scoperto condominiale sub 10;

box auto mapp. 906 sub 27 - P.S1: a Nord con altra unità stesso lotto sub 28, a Est con altra proprietà mappale 204, a Sud con altra unità sub 26, a Ovest con spazio di manovra condominiale sub 10;

box auto mapp. 906 sub 28 - P.S1: a Nord con altra unità sub 29, a Est con altra unità stesso lotto sub 16, a Sud con altra unità stesso lotto sub 27, a Ovest con spazio di manovra condominiale sub 10;

il mappale 1490 confina: a Nord con stessa proprietà mappale 906, a Est con altra proprietà mappali 898-847, a Sud con altra proprietà mappali 1489-1511-1506-1505-1502, a Ovest con Comune di Padova mappale 768 - via Sebastiano Venier.

LOTTO 6 - PROVENIENZA

Storia dei passaggi nel/oltre ventennio:

La consistenza immobiliare pignorata:

- pervenne all'esecutato

per quota 1/2 Nuda Proprietà e quota 1/2 Piena Proprietà (nella loro precedente identificazione e porzione catasto terreni foglio 185 particella 202 ente urbano e catasto fabbricati protocollo den. n. 708 del 12/02/1982) in virtù di atto tra vivi - compravendita ai rogiti del notaio Rocchi Pierino da Padova (PD), in data 24/02/1982 rep. n. 16057 e trascritto il 04/03/1982 ai n.ri 3899/3383 da potere di

N.B. Il venditore si riservava la quota di 1/2 di usufrutto, ma con voltura catastale del 16/12/2001 protocollo n.00198680 (19838.1/2002) ricongiungimento di usufrutto in morte del Sig. ;

- pervenne all'esecutato

per quota 1/1 Piena Proprietà (nella loro precedente identificazione e porzione catasto terreni foglio 185 particelle 203, 514, 542, 206, 543 e 544 e catasto fabbricati protocollo den. n. 5421 del

30/10/1981) in virtù di atto tra vivi - compravendita ai rogiti del notaio Rocchi Pierino da Padova (PD) , in data 24/02/1982 rep. n. 16056 e trascritto il 04/03/1982 ai n.ri 3898/3382 da potere di

N.B. Con trascrizione del 24/04/1985 ai nn.8037/5944 si rettificava la trascrizione ai nn.3898/3382 del 04/03/1982 per errata indicazione della superficie dei terreni;

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Nel ventennio preso in esame, gli immobili sopra descritti hanno formato oggetto delle seguenti formalità:

- **Iscrizione** NN 12687/3115 del 09/03/2007, nascente da ipoteca volontaria - conc.ne a garanzia di apertura di credito concesso con atto ai rogiti di Attianese Vincenzo con sede in Albignasego (PD) in data 01/03/2007 rep.n. 6195/2205 a favore di

importo capitale euro 2.000.000,00, importo totale euro 3.000.000,00 e durata 2 anni

- **Iscrizione** NN 25082/5608 del 01/07/2009, nascente da ipoteca volontaria - conc.ne a garanzia di apertura di credito concesso con atto ai rogiti di Attianese Vincenzo con sede in Albignasego (PD) in data 26/06/2009 rep.n. 8666/4132 a favore di

importo capitale euro 2.200.000,00, importo totale euro 4.400.000,00 e durata 2 anni;

- **Iscrizione** NN 16447/2293 del 15/05/2012, nascente da ipoteca volontaria conc.ne a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto ai rogiti di Bressan Elena con sede in Conselve (PD) in data 11/05/2012 rep.n. 23968/12360 a favore di

importo capitale euro 400.000,00, importo totale euro 800.000,00 e durata 51 mesi

- **Trascrizione** NN 9171/5902 del 09/03/2021, nascente da atto esecutivo - verbale di pignoramento immobili notificato da Ufficiale Giudiziario di Padova (PD) in data 19/01/2021 rep. n. 182/2021 a favore di

Dal 31/01/2020 (data del certificato notarile ex art. 567, secondo comma, c.p.c.), alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova non risultano pubblicate altre successive formalità che colpiscono i beni oggetto della presente relazione (vedasi all. 5 - ispezioni ipotecarie).

LOTTO 6 - STATO OCCUPAZIONALE

Con riferimento al godimento dei beni pignorati, si precisa che alla data del sopralluogo tecnico, l'immobile risultava libero.

LOTTO 6 - ELEMENTI IDENTIFICATIVI URBANISTICI

Risultanze urbanistiche

Dalle indagini urbanistiche effettuate dal Comune di Padova e da quanto emerge dal certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente relazione, l'area su cui insiste il complesso immobiliare nel quale hanno sede le unità pignorate, individuate al foglio 185, mappali 906-1490, risulta:

che l'area così descritta in Catasto Terreni, FOGLIO 185, MAPPALI 906 -1490 risulta:

1) sulla base degli elaborati del Piano degli Interventi (P.I.) vigente, destinata a:

- parte ZONA RESIDENZIALE 4 DI COMPLETAMENTO ;
- parte ZONA DI PEREQUAZIONE INTEGRATA *;
- parte SEDI STRADALI *.

Gli interventi urbanistico-edilizi nella detta area sono disciplinati in via principale dagli articoli 15 - 16 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del Piano degli Interventi;

2) sulla base degli elaborati del Piano degli interventi (P.I.) adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 49 in data 12/04/2022 ricadente in:

- parte ZONA TERRITORIALE OMOGENEA B1 RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO A BASSA DENSITÀ;
- parte ZONA TERRITORIALE OMOGENEA B0 A VERDE PRIVATO;

- parte VIABILITÀ ESISTENTE.

Gli interventi urbanistico-edilizi nella detta area sono disciplinati in via principale dagli articoli 18 – 17 - 36 delle Norme Tecniche Operative (N.T.O.) del Piano Adottato;

3) sulla base degli elaborati del Piano di Assetto del Territorio - P.A.T. del Comune di Padova, approvato con delibera di Giunta Provinciale n. 142 del 4 settembre 2014, che richiama in forma esplicita le previsioni e la normativa del P.A.T.I. e che non modifica l'assetto previsionale del P.I. Vigente; l'area è interessata da:

- CENTRI ABITATI;
- COMPATIBILITÀ GEOLOGICA - AREE IDONEE;
- AREE DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA: CITTÀ CONSOLIDATA;
- AMBITI DI PIANO ATTUATIVO DEL P.R.G. VIGENTE CONFERMATI DAL P.A.T.-CITTÀ PROGRAMMATA disciplinata in via principale dagli articoli 5.6.8.1, 7.1, 11.2.1, 11.2.2-12.1 delle N.T.A. del P.A.T;

4) parzialmente compresa nell'ambito di urbanizzazione consolidata ex l.r. 14/2017 di cui alla d.c.c 53 del 28/07/2020. Quanto sopra salvo disposizioni discendenti da leggi statali e regionali o previsioni di progetti di opere pubbliche approvate.

Le destinazioni urbanistiche di aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio, sono decaduti il 29/5/2021 per il decorso di 5 anni dall'approvazione del Piano degli Interventi (art. 18, comma 7, L.R. n.11/2004).

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia

Sulla base delle indagini esperite e da quanto fornito dall'ufficio accesso agli atti del Comune di Padova, il Perito segnala che il compendio è stato costruito in forza di:

- **permesso di costruire** pratica n. 5814/2005 per nuova costruzione di edificio residenziale del 28/05/2002;;

- **permesso di costruire** pratica n. 911/2009, riferimento 5814/5/0 (variante in corso d'opera al Permesso di costruire n. 5814/05 del 28/05/2002;

- **agibilità:** le unità oggetto della presente relazione risultano prive di agibilità;

derivante da demolizione del fabbricato eretto in forza di:

- **concessione edilizia** nr. 1075/81 del 09/07/1983

e successiva

- **autorizzazione** nr. Reg. n. 1075/81 prot. 45484/81 del 29/01/1990;

Da quanto emerso dalla documentazione fornita dall'ufficio accesso agli atti del Comune di Padova non sono emerse ulteriori pratiche successive attestanti modifiche eseguite sugli immobili pignorati.

Il Perito fa presente che il permesso di costruire sopra citato, risulta essere scaduto nei termini per le parti ultimate. Tuttavia, in riferimento al comma 3 dell'art. 15 DPR 380/2001, la parte di opera non ultimata nel termine del decaduto permesso di costruire è subordinata al rilascio di un nuovo permesso di costruire, salvo il caso che questa sia realizzabile tramite SCIA ai sensi dell'art. 22.

In base a quanto verificato in fase di sopralluogo, a parere dello scrivente **il compendio pignorato risulta non conforme** alla documentazione depositata in Comune.

Le difformità riguardano alcune piccole modifiche interne consistenti nella demolizione e ricostruzione di alcune pareti divisorie, chiusura e apertura fori

porte, anche con modesta ridefinizione della sagoma; al piano secondo ridefinizione dimensionale della terrazza e del volume tecnico.

Trattasi di situazioni sanabili per le quali è possibile presentare una pratica di sanatoria edilizia con il pagamento della sanzione amministrativa, oltre agli oneri tecnici e al conseguente aggiornamento catastale, approssimativamente "stimabili" in € 4.500,00.

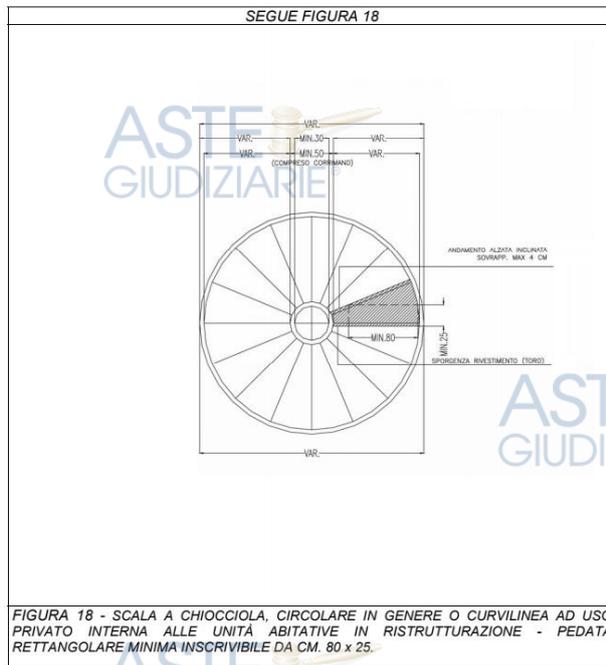
Con riferimento alla richiesta dell'III.mo G.E. di verificare la possibilità di completare o meno le scale a chiocciola interne a ciascuna unità, il Perito di seguito riferisce.

Nella precedente relazione lo scrivente aveva interpellato l'U.T. di Padova ed altri esperti sulla conformità delle scale alle odierne normative. Le risposte erano state vaghe, discordanti e si riassumevano nella posizione che con opportune modifiche le scale potevano non essere demolite.

In seguito, il Perito ha interpellato altri esperti con quesiti e domande più stringenti e questo lo ha portato a dedurre che dette scale non rispondono alla norma vigente anche se concessionate in data antecedente all'entrata in vigore del decreto regionale che in seguito verrà citato. Pertanto dette scale, a suo parere, vanno demolite.

La normativa in vigore per la ristrutturazione è quella che fa riferimento all'allegato alla Dgr n. 1428 del 6 settembre 2011 che recita:

- figura 18 – scala a chiocciola, circolare in genere o curvilinea ad uso privato interna alle unità abitative in ristrutturazione – pedata rettangolare minima inscrivibile da cm. 80x25:



Nello specifico a seguito di verifiche con l'inserimento del rettangolo di conferma, si è potuto appurare che l'attuale scala non rispetta la norma sopracitata.

Il Perito, a conferma di quanto verificato, ha in seguito interpellato l'U.T. di Padova per delucidazioni in merito, il quale conferma che le scale in oggetto non rispettano le norme vigenti. Ha poi interpellato progettisti, imprese di restauro e imprese edili generiche per le nuove costruzioni al fine di stabilire un prezzo di demolizione e ricostruzione.

Demolire dette scale composte in un getto di calcestruzzo ancorato e autoportante, comporta un intervento che dovrà essere eseguito a mano sia per la demolizione che per il trasporto dei calcinacci all'esterno dei manufatti. Dai calcoli eseguiti, possiamo stabilire che detto lavoro di demolizione può essere quantificato in € 15.000,00 (euro quindicimila,00).

Per quanto riguarda la ricostruzione, i vari esperti interpellati concordano sul fatto che la scala dovrà essere realizzata in metallo, con pedate finite in materiali vari (marmo, legno, ecc.). Questa soluzione ha costi minori rispetto all'uso di altre soluzioni quali calcestruzzo, strutture miste, ecc..

Il perito ha infine proposto per una soluzione che preveda la realizzazione di una scala a chiocciola in metallo con pedate in legno, ed ha stabilito un probabile costo quantificandolo in € 35.000,00 (euro trentacinquemila,00).

Per completezza, si fa presente che detti prezzi possono essere verosimili se un'unica impresa demolisce e realizza tutte le nuove scale. Se tuttavia intervengono più imprese che realizzano di volta in volta un solo manufatto, i costi sopra indicati possono variare.

Pertanto, alla luce di quanto sopra detto, il Perito ha stabilito un prezzo medio quantificato in totali € 50.000,00 (euro cinquantamila,00) per ciascuna scala, importo che verrà decurtato dal valore di ciascun lotto.

Non esistono alla data della presente relazione vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione o limiti di edificabilità opponibili alla procedura esecutiva.

Si segnala che per l'immobile oggetto del presente lotto, essendo ancora in fase di costruzione, non sono al momento previste spese condominiali.

Per quanto attiene alla classe energetica, essendo l'abitazione mapp. 906 sub. 16 in corso di costruzione, non è prevista la redazione del relativo attestato.

LOTTO 7 - DIRITTO VENDUTO

Il compendio è intestato per 1/1 della piena proprietà a

LOTTO 7 - UBICAZIONE

Comune di Padova (PD), quartiere "Crocefisso" via Vettor Pisani civ. 65.

LOTTO 7 - QUALITÀ E COMPOSIZIONE DELL'IMMOBILE

via **Vettor Pisani civ. 65**, abitazione ai piani S1-T-1-2 (mapp. 906 sub. 17) con cortile esclusivo, garage al piano S1 (mapp. 906 sub. 29) e quota proporzionale sulle porzioni condominiali.

CONSIDERAZIONI DI CARATTERE GENERALE E DESCRIZIONE

DELLO STATO DEI LUOGHI

Il contesto di zona nel quale sono inserite le unità oggetto del presente lotto è caratterizzato da costruzioni di tipo prevalentemente residenziale. La posizione periferica permette tuttavia di usufruire a breve distanza di alcuni dei principali servizi di supporto alla residenza (mezzi pubblici, scuole, supermercati, ecc.).

Ubicazione: gli immobili oggetto del presente lotto sono situati al civico 65 di via Vettor Pisani. Gli ingressi pedonale e carroia sono situati rispettivamente in posizione prospiciente via Vettor Pisani il primo e da via Sebastiano Venier il secondo.

Descrizione dello stato dei luoghi:

L'edificio in cui sono situate le unità oggetto di perizia è di tipo condominiale, edificato nella seconda metà degli anni 2000. Il complesso residenziale è composto da un fabbricato con pianta ad "U" costituito da otto case a schiera di due piani fuori terra, da un edificio di due piani fuori terra con una unità abitativa per piano e da un interrato con garage per ogni unità abitativa; tale struttura sorge entro il sedime del fabbricato preesistente. L'accesso al lotto ed al fabbricato è consentito sia da via Pisani che da via Venier.

Si precisa che l'accesso da via Venier avviene attraverso i mappali 1489 e 1490, su cui grava servitù di passaggio.

Nella corte interna racchiusa dalla struttura sono presenti percorsi pedonali in lastricato di pietra e a doghe in legno; inoltre, vi sono aree verdi non recintate prospicienti le unità abitative.

Esternamente si presenta in buone condizioni di manutenzione, con pareti intonacate al civile parzialmente rivestite in materiale simil-pietra e parte con rivestimento in legno a vista. Le recinzioni sono costruite con base in c.a. e sovrastante struttura metallica, di cui parte con base in c.a. e sovrastante rete metallica con pali in ferro, delimitate da siepe ornamentale. L'area pertinenziale risulta variamente piantumata.

Distribuzione interna dei locali e calcolo superficie commerciale:

A) abitazione sub 17:

piano 1 sottostrada: ripostiglio mq. 29,82 x 25%= mq. 7,46

B) box auto sub 29 (foto 9):

piano 1 sottostrada: garage mq. 33,30 x 50%= mq. 16,65

C) Abitazione (foto 1-8):

piano terra: ingresso-pranzo-soggiorno, angolo cottura,

anti, w.c, cortile esclusivo (sup. lorda)

abitazione e accessori mq. 53,22 x 100%= mq. 53,22

cortile mq. 36,86 x 10%= mq. 3,69

piano primo: disimpegno, 2 w.c., 2 camere, cabina arma-

dio, poggiolo (sup. lorda)

abitazione e accessori mq. 56,60 x 100%= mq. 56,60

poggiolo mq. 6,40 x 30%= mq. 1,92

piano secondo: terrazza, volume tecnico (sup. lorda)

terrazza mq. 43,38 x 30%= mq. 13,01

volume tecnico mq. 15,09 x 25%= mq. 3,77

D) Abitazione:

a detrarre superficie vani scala mq. **-6,00**

Totale sup. commerciale lorda ragguagliata **150,32**

Si precisa che ai fini del computo della superficie lorda ragguagliata si è fatto riferimento al metodo di calcolo utilizzato dall'Agenzia delle Entrate, dipartimento del Territorio.

Finiture interne e dotazione impiantistica edificio:

Abitazione:

- portoncino d'ingresso in legno e vetro;
- pavimenti: assenti ovunque, è presente solo il massetto;
- pareti e soffitti con intonaco finito a civile e tinteggiato;
- cucina e servizi igienici da completare
- serramenti esterni in legno e vetrocamera;
- porte interne non presenti;

Box auto

- basculante in metallo, porta di collegamento tagliafuoco, pareti perimetrali al grezzo di cemento, pavimento in cemento liscio.

L'unità immobiliare è dotata della predisposizione degli impianti elettrico ed idraulico con riscaldamento a pavimento. Gli impianti non sono funzionanti, in

quanto da completare. L'unità risulta priva di caldaia e condizionatore/pompa di calore. Condizioni generali di manutenzione dell'edificio: **discrete**.

LOTTO 7 - ELEMENTI IDENTIFICATIVI CATASTALI:

I beni sottoposti a procedura sono censiti all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Padova e più precisamente:

Comune di: PADOVA **Catasto Terreni**

Fg **185** Particella **906** Qualità **ENTE URBANO** Superficie mq **3.465**

NB. per la continuità storico catastale si segnala che la part. 906 deriva da tipo mappale del 06/05/2009 Pratica n. PD0146415 in atti dal 06/05/2009 (n. 146415.1/2009);

Comune di: PADOVA **Catasto Terreni**

Fg **185** Particella **1490** Qualità **ENTE URBANO** Superficie mq **1.069**

NB. per la continuità storico catastale si segnala che la part. 1490 deriva da FRAZIONAMENTO del 09/06/2017 Pratica n. PD0075410 in atti dal 09/06/2017 presentato il 09/06/2017 (n. 75410.1/2017), già ex mappale 767 a seguito di FRAZIONAMENTO del 11/10/1993 in atti dal 05/05/1994 (n. 1744.17/1993) originata a seguito di FRAZIONAMENTO del 24/02/1982 in atti dal 28/01/1985 (n. 853), variata con VERIFICA STRAORDINARIA del 14/01/1982 in atti dal 30/08/1982 (n. 18), derivante da FRAZIONAMENTO del 25/05/1972 in atti dal 29/05/1977 (n. 533), già all'impianto meccanografico del 01/01/1969;

Comune di: PADOVA **Catasto Fabbricati**

Fg **185** Particella **906** Sub **17** Cat. **F/3** unità in corso di costruzione, indirizzo Via Vettor Pisani 65, piano S1-T-1-2;

NB. per la continuità storico catastale si segnala che il mapp. 906 sub 17 deriva da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/02/2019 protocollo n.

PD0095360 in atti dal 06/02/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n.84934.1/2019); VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/01/2018 protocollo n. PD0015133 in atti dal 25/01/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 7619.1/2018); VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 31/07/2013 protocollo n. PD0312503 in atti dal 31/07/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 259851.1/2013); Variazione del 23/05/2013 protocollo n. PD0131867 in atti dal 23/05/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 92554.1/2013); ex sezione G foglio 7 particella 1108 subalterno 17 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 15/12/2011 protocollo n. PD0480183 in atti dal 15/12/2011 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 6848.1/2011);

Comune di: PADOVA

Catasto Fabbricati

Fg **185** Particella **906** Sub **29** Cat. **F/3** unità in corso di costruzione, Via Vettor Pisani 65, piano S1.

NB. per la continuità storico catastale si segnala che la part. 906 sub. 29 deriva da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/02/2019 protocollo n. PD0095371 in atti dal 06/02/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n.84945.1/2019); VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/01/2018 protocollo n. PD0015144 in atti dal 25/01/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 7630.1/2018); VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 31/07/2013 protocollo n. PD0312511 in atti dal 31/07/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 259859.1/2013); Variazione del 23/05/2013 protocollo n. PD0131867 in atti dal 23/05/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE

(n. 92554.1/2013); ex sezione G foglio 7 particella 1108 subalterno 29 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 15/12/2011 protocollo n. PD0480183 in atti dal 15/12/2011 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 6848.1/2011).

Giudizio di conformità catastale

Dall'esame della documentazione **si rileva conformità catastale** tra le unità oggetto di procedura e quelle riportate nell'archivio catastale.

LOTTO 7 - CONFINI

Specificando in senso orario secondo l'orientamento catastale della mappa del Catasto Terreni, il mappale 906, confina con:

intero complesso: a Nord con via Vettor Pisani, a Est con altra proprietà mappale 204, a Sud con stessa proprietà mappale 1490, a Ovest a Ovest con Comune di Padova mappali 826 - 828 - via Sebastiano Venier;

abitazione mapp. 906 sub 17-P.S1: a Nord con altra unità sub 18, a Est con terrapieno, a Sud con altra unità sub 16, a Ovest altra unità stesso lotto sub 29;
abitazione mapp. 906 sub 17-P.T.: a Nord con altra unità sub 18; a Est con altra proprietà mappale 204, a Sud con altra unità sub 16, a Ovest con scoperto condominiale sub 10;

abitazione mapp. 906 sub 17-P.1-P.2: a Nord con altra unità sub 18; a Est con altra proprietà mappale 204, a Sud con altra unità sub 16, a Ovest su scoperto condominiale sub 10;

box auto mapp. 906 sub 29 - P.S1: a Nord con altra unità stesso lotto sub 30, a Est con altra proprietà stesso lotto sub 17, a Sud con altre unità subb 16-28, a Ovest con spazio di manovra condominiale sub 10;

il mappale 1490 confina: a Nord con stessa proprietà mappale 906, a Est con altra proprietà mappali 898-847, a Sud con altra proprietà mappali 1489-1511-1506-1505-1502, a Ovest con Comune di Padova mappale 768 - via Sebastiano Venier.

LOTTO 7 - PROVENIENZA

Storia dei passaggi nel/oltre ventennio:

La consistenza immobiliare pignorata:

- **pervenne all'esecutato**

per quota 1/2 Nuda Proprietà e quota 1/2 Piena

Proprietà (nella loro precedente identificazione e porzione catasto terreni foglio 185 particella 202 ente urbano e catasto fabbricati protocollo den. n. 708 del 12/02/1982) in virtù di atto tra vivi - compravendita ai rogiti del notaio Rocchi Pierino da Padova (PD), in data 24/02/1982 rep. n. 16057 e trascritto il 04/03/1982 ai n.ri 3899/3383 da potere di

N.B. Il venditore si riservava la quota di 1/2 di usufrutto, ma con voltura catastale del 16/12/2001 protocollo n.00198680 (19838.1/2002) ricongiungimento di usufrutto in morte del Sig.

- **pervenne all'esecutato**

per quota 1/1 Piena Proprietà (nella loro pre-

cedente identificazione e porzione catasto terreni foglio 185 particelle 203, 514, 542, 206, 543 e 544 e catasto fabbricati protocollo den. n. 5421 del 30/10/1981) in virtù di atto tra vivi - compravendita ai rogiti del notaio Rocchi Pierino da Padova (PD) , in data 24/02/1982 rep. n. 16056 e trascritto il

04/03/1982 ai n.ri 3898/3382 da potere di

N.B. Con trascrizione del 24/04/1985 ai nn.8037/5944 si rettificava la trascrizione ai nn.3898/3382 del 04/03/1982 per errata indicazione della superficie dei terreni;

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Nel ventennio preso in esame, gli immobili sopra descritti hanno formato oggetto delle seguenti formalità:

- **Iscrizione** NN 12687/3115 del 09/03/2007, nascente da ipoteca volontaria conc.ne a garanzia di apertura di credito concesso con atto ai rogiti di Attianese Vincenzo con sede in Albignasego (PD) in data 01/03/2007 rep.n. 6195/2205 a favore di

importo capitale euro 2.000.000,00, importo totale euro 3.000.000,00 e durata 2 anni

- **Iscrizione** NN 25082/5608 del 01/07/2009, nascente da ipoteca volontaria conc.ne a garanzia di apertura di credito concesso con atto ai rogiti di Attianese Vincenzo con sede in Albignasego (PD) in data 26/06/2009 rep.n. 8666/4132 a favore di

importo capitale euro 2.200.000,00, importo totale euro 4.400.000,00 e durata 2 anni;

- **Iscrizione** NN 16447/2293 del 15/05/2012, nascente da ipoteca volontaria - conc.ne a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto ai rogiti di Bressan Elena con sede in Conselve (PD) in data 11/05/2012 rep.n. 23968/12360 a favore di

importo capitale euro 400.000,00, importo totale euro 800.000,00 e durata 51 mesi

- **Trascrizione** NN 9171/5902 del 09/03/2021, nascente da atto esecutivo - verbale di pignoramento immobili, notificato da Ufficiale Giudiziario di Padova (PD) in data 19/01/2021 rep. n. 182/2021 a favore di

Dal 31/01/2020 (data del certificato notarile ex art. 567, secondo comma, c.p.c.), alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova non risultano pubblicate altre successive formalità che colpiscono i beni oggetto della presente relazione (vedasi all. 5 - ispezioni ipotecarie).

LOTTO 7 - STATO OCCUPAZIONALE

Con riferimento al godimento dei beni pignorati, si precisa che alla data del sopralluogo tecnico, l'immobile risultava libero.

LOTTO 7 - ELEMENTI IDENTIFICATIVI URBANISTICI

Risultanze urbanistiche

Dalle indagini urbanistiche effettuate dal Comune di Padova e da quanto emerge dal certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente relazione, l'area su cui insiste il complesso immobiliare nel quale hanno sede le unità pignorate, individuate al foglio 185, mappali 906-1490, risulta:

che l'area così descritta in Catasto Terreni, FOGLIO 185, MAPPALI 906 -1490 risulta:

1) sulla base degli elaborati del Piano degli Interventi (P.I.) vigente, destinata

a:

- parte ZONA RESIDENZIALE 4 DI COMPLETAMENTO ;
- parte ZONA DI PEREQUAZIONE INTEGRATA *;
- parte SEDI STRADALI *.

Gli interventi urbanistico-edilizi nella detta area sono disciplinati in via principale dagli articoli 15 - 16 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del Piano degli Interventi;

2) sulla base degli elaborati del Piano degli interventi (P.I.) adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 49 in data 12/04/2022 ricadente in:

- parte ZONA TERRITORIALE OMOGENEA B1 RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO A BASSA DENSITÀ;
- parte ZONA TERRITORIALE OMOGENEA B0 A VERDE PRIVATO;
- parte VIABILITÀ ESISTENTE.

Gli interventi urbanistico-edilizi nella detta area sono disciplinati in via principale dagli articoli 18 – 17 - 36 delle Norme Tecniche Operative (N.T.O.) del Piano Adottato;

3) sulla base degli elaborati del Piano di Assetto del Territorio - P.A.T. del Comune di Padova, approvato con delibera di Giunta Provinciale n. 142 del 4 settembre 2014, che richiama in forma esplicita le previsioni e la normativa del P.A.T.I. e che non modifica l'assetto previsionale del P.I. Vigente; l'area è interessata da:

- CENTRI ABITATI;
- COMPATIBILITÀ GEOLOGICA - AREE IDONEE;
- AREE DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA: CITTÀ CONSOLIDATA;
- AMBITI DI PIANO ATTUATIVO DEL P.R.G. VIGENTE CONFERMATI DAL P.A.T.-CITTÀ PROGRAMMATA disciplinata in via principale dagli articoli 5.6.8.1, 7.1, 11.2.1, 11.2.2-12.1 delle N.T.A. del P.A.T;

4) parzialmente compresa nell'ambito di urbanizzazione consolidata ex l.r. 14/2017 di cui alla d.c.c 53 del 28/07/2020. Quanto sopra salvo disposizioni discendenti da leggi statali e regionali o previsioni di progetti di opere pubbliche approvate.

Le destinazioni urbanistiche di aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio, sono decaduti il 29/5/2021 per il decorso di 5 anni dall'approvazione del Piano degli Interventi (art. 18, comma 7, L.R. n.11/2004).

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia

Sulla base delle indagini esperite e da quanto fornito dall'ufficio accesso agli atti del Comune di Padova, il Perito segnala che il compendio è stato costruito in forza di:

- **permesso di costruire** pratica n. 5814/2005 per nuova costruzione di edificio residenziale del 28/05/2002;;

- **permesso di costruire** pratica n. 911/2009, riferimento 5814/5/0 (variante in corso d'opera al Permesso di costruire n. 5814/05 del 28/05/2002;

- **agibilità:** le unità oggetto della presente relazione risultano prive di agibilità;

derivante da demolizione del fabbricato eretto in forza di:

- **concessione edilizia** nr. 1075/81 del 09/07/1983

e successiva

- **autorizzazione** nr. Reg. n. 1075/81 prot. 45484/81 del 29/01/1990;

Da quanto emerso dalla documentazione fornita dall'ufficio accesso agli atti del Comune di Padova non sono emerse ulteriori pratiche successive attestanti modifiche eseguite sugli immobili pignorati.

Il Perito fa presente che il permesso di costruire sopra citato, risulta essere scaduto nei termini per le parti ultimate. Tuttavia, in riferimento al comma 3 dell'art. 15 DPR 380/2001, la parte di opera non ultimata nel termine del decaduto permesso di costruire è subordinata al rilascio di un nuovo permesso di costruire, salvo il caso che questa sia realizzabile tramite SCIA ai sensi dell'art. 22.

In base a quanto verificato in fase di sopralluogo, a parere dello scrivente **il compendio pignorato risulta non conforme** alla documentazione depositata in Comune.

Le difformità riguardano alcune piccole modifiche interne consistenti nella demolizione e ricostruzione di alcune pareti divisorie, chiusura e apertura fori

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

porte, anche con modesta ridefinizione della sagoma; al piano secondo ridefinizione dimensionale della terrazza e del volume tecnico.

Trattasi di situazioni sanabili per le quali è possibile presentare una pratica di sanatoria edilizia con il pagamento della sanzione amministrativa, oltre agli oneri tecnici e al conseguente aggiornamento catastale, approssimativamente “stimabili” in € 4.500,00.

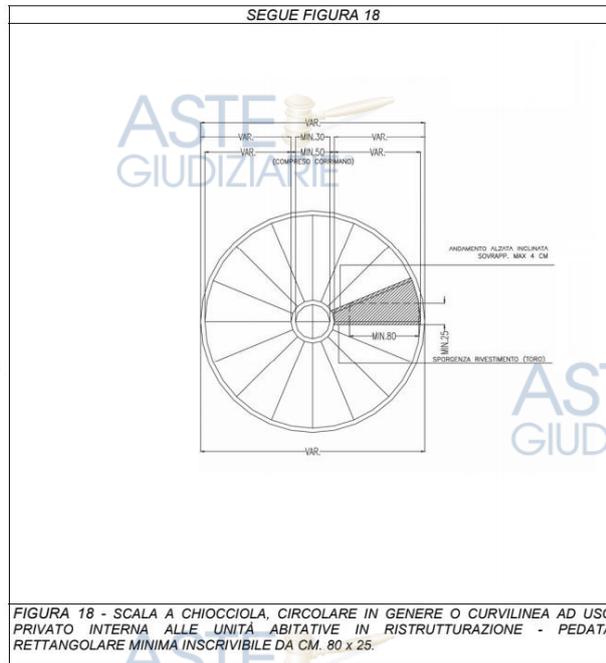
Con riferimento alla richiesta dell’Ill.mo G.E. di verificare la possibilità di completare o meno le scale a chiocciola interne a ciascuna unità, il Perito di seguito riferisce.

Nella precedente relazione lo scrivente aveva interpellato l’U.T. di Padova ed altri esperti sulla conformità delle scale alle odierne normative. Le risposte erano state vaghe, discordanti e si riassumevano nella posizione che con opportune modifiche le scale potevano non essere demolite.

In seguito, il Perito ha interpellato altri esperti con quesiti e domande più stringenti e questo lo ha portato a dedurre che dette scale non rispondono alla norma vigente anche se concessionate in data antecedente all’entrata in vigore del decreto regionale che in seguito verrà citato. Pertanto dette scale, a suo parere, vanno demolite.

La normativa in vigore per la ristrutturazione è quella che fa riferimento all’allegato alla Dgr n. 1428 del 6 settembre 2011 che recita:

- figura 18 – scala a chiocciola, circolare in genere o curvilinea ad uso privato interna alle unità abitative in ristrutturazione – pedata rettangolare minima inscrivibile da cm. 80x25:



Nello specifico a seguito di verifiche con l'inserimento del rettangolo di conferma, si è potuto appurare che l'attuale scala non rispetta la norma sopraccitata.

Il Perito, a conferma di quanto verificato, ha in seguito interpellato l'U.T. di Padova per delucidazioni in merito, il quale conferma che le scale in oggetto non rispettano le norme vigenti. Ha poi interpellato progettisti, imprese di restauro e imprese edili generiche per le nuove costruzioni al fine di stabilire un prezzo di demolizione e ricostruzione.

Demolire dette scale composte in un getto di calcestruzzo ancorato e autoportante, comporta un intervento che dovrà essere eseguito a mano sia per la demolizione che per il trasporto dei calcinacci all'esterno dei manufatti. Dai calcoli eseguiti, possiamo stabilire che detto lavoro di demolizione può essere quantificato in € 15.000,00 (euro quindicimila,00).

Per quanto riguarda la ricostruzione, i vari esperti interpellati concordano sul fatto che la scala dovrà essere realizzata in metallo, con pedate finite in materiali vari (marmo, legno, ecc.). Questa soluzione ha costi minori rispetto all'uso di altre soluzioni quali calcestruzzo, strutture miste, ecc..

Il perito ha infine proposto per una soluzione che preveda la realizzazione di una scala a chiocciola in metallo con pedate in legno, ed ha stabilito un probabile costo quantificandolo in € 35.000,00 (euro trentacinquemila,00).

Per completezza, si fa presente che detti prezzi possono essere verosimili se un'unica impresa demolisce e realizza tutte le nuove scale. Se tuttavia intervengono più imprese che realizzano di volta in volta un solo manufatto, i costi sopra indicati possono variare.

Pertanto, alla luce di quanto sopra detto, il Perito ha stabilito un prezzo medio quantificato in totali € 50.000,00 (euro cinquantamila,00) per ciascuna scala, importo che verrà decurtato dal valore di ciascun lotto.

Non esistono alla data della presente relazione vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione o limiti di edificabilità opponibili alla procedura esecutiva.

Si segnala che per l'immobile oggetto del presente lotto, essendo ancora in fase di costruzione, non sono al momento previste spese condominiali.

Per quanto attiene alla classe energetica, essendo l'abitazione mapp. 906 sub. 17 in corso di costruzione, non è prevista la redazione del relativo attestato.

LOTTO 8 - DIRITTO VENDUTO

Il compendio è intestato per 1/1 della piena proprietà a

LOTTO 8 - UBICAZIONE

Comune di Padova (PD), quartiere "Crocefisso" via Vettor Pisani civ. 65.

LOTTO 8 - QUALITÀ E COMPOSIZIONE DELL'IMMOBILE

via Vettor Pisani civ. 65, abitazione ai piani S1-T-1-2 (mapp. 906 sub. 18) con cortile esclusivo, garage al piano S1 (mapp. 906 sub. 30) e quota proporzionale sulle porzioni condominiali.

CONSIDERAZIONI DI CARATTERE GENERALE E DESCRIZIONE

DELLO STATO DEI LUOGHI

Il contesto di zona nel quale sono inserite le unità oggetto del presente lotto è caratterizzato da costruzioni di tipo prevalentemente residenziale. La posizione periferica permette tuttavia di usufruire a breve distanza di alcuni dei principali servizi di supporto alla residenza (mezzi pubblici, scuole, supermercati, ecc.).

Ubicazione: gli immobili oggetto del presente lotto sono situati al civico 65 di via Vettor Pisani. Gli ingressi pedonale e carraio sono situati rispettivamente in posizione prospiciente via Vettor Pisani il primo e da via Sebastiano Venier il secondo.

Descrizione dello stato dei luoghi:

L'edificio in cui sono situate le unità oggetto di perizia è di tipo condominiale, edificato nella seconda metà degli anni 2000. Il complesso residenziale è composto da un fabbricato con pianta ad "U" costituito da otto case a schiera di due piani fuori terra, da un edificio di due piani fuori terra con una unità abitativa per piano e da un interrato con garage per ogni unità abitativa; tale struttura sorge entro il sedime del fabbricato preesistente. L'accesso al lotto ed al fabbricato è consentito sia da via Pisani che da via Venier.

Si precisa che l'accesso da via Venier avviene attraverso i mappali 1489 e 1490, su cui grava servitù di passaggio.

Nella corte interna racchiusa dalla struttura sono presenti percorsi pedonali in lastricato di pietra e a doghe in legno; inoltre, vi sono aree verdi non recintate prospicienti le unità abitative.

Esternamente si presenta in buone condizioni di manutenzione, con pareti intonacate al civile parzialmente rivestite in materiale simil-pietra e parte con rivestimento in legno a vista. Le recinzioni sono costruite con base in c.a. e sovrastante struttura metallica, di cui parte con base in c.a. e sovrastante rete metallica con pali in ferro, delimitate da siepe ornamentale. L'area pertinenziale risulta variamente piantumata.

Distribuzione interna dei locali e calcolo superficie commerciale:

A) abitazione sub 18:

piano 1 sottostrada: ripostiglio mq. 33,09 x 25%= mq. 8,27

B) box auto sub 30 (foto 11-12):

piano 1 sottostrada: garage mq. 31,55 x 50%= mq. 15,76

C) Abitazione (foto 1-10):

piano terra: ingresso-pranzo-soggiorno, angolo cottura,

anti, w.c, cortile esclusivo (sup. lorda)

abitazione e accessori mq. 59,70 x 100%= mq. 59,70

cortile mq. 40,15 x 10%= mq. 4,02

piano primo: disimpegno, 2 w.c., 2 camere, cabina arma-

dio, poggiolo (sup. lorda)

abitazione e accessori mq. 61,93 x 100%= mq. 61,93

poggiolo mq. 7,36 x 30%= mq. 2,21

piano secondo: terrazza, volume tecnico (sup. lorda)

terrazza mq. 54,42 x 30%= mq. 16,33

volume tecnico mq. 7,49 x 25%= mq. 1,87

D) Abitazione:

a detrarre superficie vani scala mq. -6,00

Totale sup. commerciale lorda ragguagliata 164,09

Si precisa che ai fini del computo della superficie lorda ragguagliata si è fatto riferimento al metodo di calcolo utilizzato dall'Agenzia delle Entrate, dipartimento del Territorio.

Finiture interne e dotazione impiantistica edificio:

Abitazione:

- portoncino d'ingresso in legno e vetro;
- pavimenti: assenti ovunque, è presente solo il massetto;
- pareti e soffitti con intonaco finito a civile e tinteggiato;
- cucina e servizi igienici da completare
- serramenti esterni in legno e vetrocamera;
- porte interne non presenti;

Box auto

- basculante in metallo, porta di collegamento tagliafuoco, pareti perimetrali al grezzo di cemento, pavimento in cemento liscio.

L'unità immobiliare è dotata della predisposizione degli impianti elettrico ed idraulico con riscaldamento a pavimento. Gli impianti non sono funzionanti, in

quanto da completare. L'unità risulta priva di caldaia e condizionatore/pompa di calore.

Condizioni generali di manutenzione dell'edificio: **discrete**.

LOTTO 8 - ELEMENTI IDENTIFICATIVI CATASTALI:

I beni sottoposti a procedura sono censiti all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Padova e più precisamente:

Comune di: PADOVA

Catasto Terreni

Fg **185** Particella **906** Qualità **ENTE URBANO** Superficie mq **3.465**

NB. per la continuità storico catastale si segnala che la part. 906 deriva da tipo mappale del 06/05/2009 Pratica n. PD0146415 in atti dal 06/05/2009 (n. 146415.1/2009);

Comune di: PADOVA

Catasto Terreni

Fg **185** Particella **1490** Qualità **ENTE URBANO** Superficie mq **1.069**

NB. per la continuità storico catastale si segnala che la part. 1490 deriva da FRAZIONAMENTO del 09/06/2017 Pratica n. PD0075410 in atti dal 09/06/2017 presentato il 09/06/2017 (n. 75410.1/2017), già ex mappale 767 a seguito di FRAZIONAMENTO del 11/10/1993 in atti dal 05/05/1994 (n. 1744.17/1993) originata a seguito di FRAZIONAMENTO del 24/02/1982 in atti dal 28/01/1985 (n. 853), variata con VERIFICA STRAORDINARIA del 14/01/1982 in atti dal 30/08/1982 (n. 18), derivante da FRAZIONAMENTO del 25/05/1972 in atti dal 29/05/1977 (n. 533), già all'impianto meccanografico del 01/01/1969;

Comune di: PADOVA

Catasto Fabbricati

Fg **185** Particella **906** Sub **18** Cat. **F/3** unità in corso di costruzione , indirizzo

Via Vettor Pisani 65, piano S1-T-1-2;

NB. per la continuità storico catastale si segnala che il mapp. 906 sub 18 deriva da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/02/2019 protocollo n. PD0095361 in atti dal 06/02/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n.84935.1/2019); VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/01/2018 protocollo n. PD0015134 in atti dal 25/01/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 7620.1/2018); VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 31/07/2013 protocollo n. PD0312504 in atti dal 31/07/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 259852.1/2013); Variazione del 23/05/2013 protocollo n. PD0131867 in atti dal 23/05/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 92554.1/2013); ex sezione G foglio 7 particella 1108 subalterno 18 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 15/12/2011 protocollo n. PD0480183 in atti dal 15/12/2011 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 6848.1/2011);

Comune di: PADOVA

Catasto Fabbricati

Fg **185** Particella **906** Sub **30** Cat. **F/3** unità in corso di costruzione, Via Vettor Pisani 65, piano S1.

NB. per la continuità storico catastale si segnala che la part. 906 sub. 30 deriva da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/02/2019 protocollo n. PD0095372 in atti dal 06/02/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n.84946.1/2019); VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/01/2018 protocollo n. PD0015145 in atti dal 25/01/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 7631.1/2018); VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 31/07/2013 protocollo n. PD0312512 in atti dal 31/07/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n.

259860.1/2013); Variazione del 23/05/2013 protocollo n. PD0131867 in atti dal 23/05/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 92554.1/2013); ex sezione G foglio 7 particella 1108 subalterno 30 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 15/12/2011 protocollo n. PD0480183 in atti dal 15/12/2011 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 6848.1/2011).

Giudizio di conformità catastale

Dall'esame della documentazione **si rileva conformità catastale** tra le unità oggetto di procedura e quelle riportate nell'archivio catastale.

LOTTO 8 - CONFINI

Specificando in senso orario secondo l'orientamento catastale della mappa del Catasto Terreni, il mappale 906, confina con:

intero complesso: a Nord con via Vettor Pisani, a Est con altra proprietà mappale 204, a Sud con stessa proprietà mappale 1490, a Ovest a Ovest con Comune di Padova mappali 826 - 828 - via Sebastiano Venier;

abitazione mapp. 906 sub 18-P.S1: a Nord con altra unità sub 36, a Est con terrapieno, a Sud con altra unità sub 17, a Ovest altra unità stesso lotto sub 30;

abitazione mapp. 906 sub 18-P.T.: a Nord con altra unità sub 19; a Est con altra proprietà mappale 204, a Sud con altra unità sub 17, a Ovest con scoperto condominiale sub 10;

abitazione mapp. 906 sub 18-P.1-P.2: a Nord con altra unità sub 35; a Est con altra proprietà mappale 204, a Sud con altra unità sub 17, a Ovest su scoperto condominiale sub 10;

box auto mapp. 906 sub 30 - P.S1: a Nord con altra unità sub 36, a Est con altra unità stesso lotto sub 18, a Sud con altra unità sub 29, a Ovest con spazio di manovra condominiale sub 10;

il mappale 1490 confina: a Nord con stessa proprietà mappale 906, a Est con altra proprietà mappali 898-847, a Sud con altra proprietà mappali 1489-1511-1506-1505-1502, a Ovest con Comune di Padova mappale 768 - via Sebastiano Venier.

LOTTO 8 - PROVENIENZA

Storia dei passaggi nel/oltre ventennio:

La consistenza immobiliare pignorata:

- pervenne all'esecutato

per quota 1/2 Nuda Proprietà e quota 1/2 Piena Proprietà (nella loro precedente identificazione e porzione catasto terreni foglio 185 particella 202 ente urbano e catasto fabbricati protocollo den. n. 708 del 12/02/1982) in virtù di atto tra vivi - compravendita ai rogiti del notaio Rocchi Pierino da Padova (PD), in data 24/02/1982 rep. n. 16057 e trascritto il 04/03/1982 ai n.ri 3899/3383 da potere di

N.B. Il venditore si riservava la quota di 1/2 di usufrutto, ma con voltura catastale del 16/12/2001 protocollo n.00198680 (19838.1/2002) ricongiungimento di usufrutto in morte del Sig.

- pervenne all'esecutato

per quota 1/1 Piena Proprietà (nella loro precedente identificazione e porzione catasto terreni foglio 185 particelle 203, 514, 542, 206, 543 e 544 e catasto fabbricati protocollo den. n. 5421 del

30/10/1981) in virtù di atto tra vivi - compravendita ai rogiti del notaio Rocchi Pierino da Padova (PD) , in data 24/02/1982 rep. n. 16056 e trascritto il 04/03/1982 ai n.ri 3898/3382 da potere di

N.B. Con trascrizione del 24/04/1985 ai nn.8037/5944 si rettificava la trascrizione ai nn.3898/3382 del 04/03/1982 per errata indicazione della superficie dei terreni;

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Nel ventennio preso in esame, gli immobili sopra descritti hanno formato oggetto delle seguenti formalità:

- **Iscrizione** NN 12687/3115 del 09/03/2007, nascente da ipoteca volontaria - conc.ne a garanzia di apertura di credito concesso con atto ai rogiti di Attianese Vincenzo con sede in Albignasego (PD) in data 01/03/2007 rep.n. 6195/2205 a favore di

importo capitale euro 2.000.000,00, importo totale euro 3.000.000,00 e durata 2 anni

- **Iscrizione** NN 25082/5608 del 01/07/2009, nascente da ipoteca volontaria - conc.ne a garanzia di apertura di credito concesso con atto ai rogiti di Attianese Vincenzo con sede in Albignasego (PD) in data 26/06/2009 rep.n. 8666/4132 a favore di

importo capitale euro 2.200.000,00, importo totale euro 4.400.000,00 e durata 2 anni;

- **Iscrizione** NN 16447/2293 del 15/05/2012, nascente da ipoteca volontaria conc.ne a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto ai rogiti di Bressan Elena con sede in Conselve (PD) in data 11/05/2012 rep.n. 23968/12360 a favore di

importo capitale euro 400.000,00, importo totale euro 800.000,00 e durata 51 mesi

- **Trascrizione** NN 9171/5902 del 09/03/2021, nascente da atto esecutivo - verbale di pignoramento immobili, notificato da Ufficiale Giudiziario di Padova (PD) in data 19/01/2021 rep. n. 182/2021 a favore di

Dal 31/01/2020 (data del certificato notarile ex art. 567, secondo comma, c.p.c.), alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova non risultano pubblicate altre successive formalità che colpiscono i beni oggetto della presente relazione (vedasi all. 5 - ispezioni ipotecarie).

LOTTO 8 - STATO OCCUPAZIONALE

Con riferimento al godimento dei beni pignorati, si precisa che alla data del sopralluogo tecnico, l'immobile risultava libero.

LOTTO 8 - ELEMENTI IDENTIFICATIVI URBANISTICI

Risultanze urbanistiche

Dalle indagini urbanistiche effettuate dal Comune di Padova e da quanto emerge dal certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente relazione, l'area su cui insiste il complesso immobiliare nel quale hanno sede le unità pignorate, individuate al foglio 185, mappali 906-1490, risulta:

che l'area così descritta in Catasto Terreni, FOGLIO 185, MAPPALI 906 -1490 risulta:

1) sulla base degli elaborati del Piano degli Interventi (P.I.) vigente, destinata a:

- parte ZONA RESIDENZIALE 4 DI COMPLETAMENTO ;
- parte ZONA DI PEREQUAZIONE INTEGRATA *;
- parte SEDI STRADALI *.

Gli interventi urbanistico-edilizi nella detta area sono disciplinati in via principale dagli articoli 15 - 16 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del Piano degli Interventi;

2) sulla base degli elaborati del Piano degli interventi (P.I.) adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 49 in data 12/04/2022 ricadente in:

- parte ZONA TERRITORIALE OMOGENEA B1 RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO A BASSA DENSITÀ;
- parte ZONA TERRITORIALE OMOGENEA B0 A VERDE PRIVATO;

- parte VIABILITÀ ESISTENTE.

Gli interventi urbanistico-edilizi nella detta area sono disciplinati in via principale dagli articoli 18 – 17 - 36 delle Norme Tecniche Operative (N.T.O.) del Piano Adottato;

3) sulla base degli elaborati del Piano di Assetto del Territorio - P.A.T. del Comune di Padova, approvato con delibera di Giunta Provinciale n. 142 del 4 settembre 2014, che richiama in forma esplicita le previsioni e la normativa del P.A.T.I. e che non modifica l'assetto previsionale del P.I. Vigente; l'area è interessata da:

- CENTRI ABITATI;
- COMPATIBILITÀ GEOLOGICA - AREE IDONEE;
- AREE DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA: CITTÀ CONSOLIDATA;
- AMBITI DI PIANO ATTUATIVO DEL P.R.G. VIGENTE CONFERMATI DAL P.A.T.-CITTÀ PROGRAMMATA disciplinata in via principale dagli articoli 5.6.8.1, 7.1, 11.2.1, 11.2.2-12.1 delle N.T.A. del P.A.T;

4) parzialmente compresa nell'ambito di urbanizzazione consolidata ex l.r. 14/2017 di cui alla d.c.c 53 del 28/07/2020. Quanto sopra salvo disposizioni discendenti da leggi statali e regionali o previsioni di progetti di opere pubbliche approvate.

Le destinazioni urbanistiche di aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio, sono decaduti il 29/5/2021 per il decorso di 5 anni dall'approvazione del Piano degli Interventi (art. 18, comma 7, L.R. n.11/2004).

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia

Sulla base delle indagini esperite e da quanto fornito dall'ufficio accesso agli atti del Comune di Padova, il Perito segnala che il compendio è stato costruito in forza di:

- **permesso di costruire** pratica n. 5814/2005 per nuova costruzione di edificio residenziale del 28/05/2002;;

- **permesso di costruire** pratica n. 911/2009, riferimento 5814/5/0 (variante in corso d'opera al Permesso di costruire n. 5814/05 del 28/05/2002;

- **agibilità:** le unità oggetto della presente relazione risultano prive di agibilità;

derivante da demolizione del fabbricato eretto in forza di:

- **concessione edilizia** nr. 1075/81 del 09/07/1983

e successiva

- **autorizzazione** nr. Reg. n. 1075/81 prot. 45484/81 del 29/01/1990;

Da quanto emerso dalla documentazione fornita dall'ufficio accesso agli atti del Comune di Padova non sono emerse ulteriori pratiche successive attestanti modifiche eseguite sugli immobili pignorati.

Il Perito fa presente che il permesso di costruire sopra citato, risulta essere scaduto nei termini per le parti ultimate. Tuttavia, in riferimento al comma 3 dell'art. 15 DPR 380/2001, la parte di opera non ultimata nel termine del decaduto permesso di costruire è subordinata al rilascio di un nuovo permesso di costruire, salvo il caso che questa sia realizzabile tramite SCIA ai sensi dell'art. 22.

In base a quanto verificato in fase di sopralluogo, a parere dello scrivente **il compendio pignorato risulta non conforme** alla documentazione depositata in Comune.

Le difformità riguardano alcune piccole modifiche interne consistenti nella demolizione e ricostruzione di alcune pareti divisorie, chiusura e apertura fori

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

porte, anche con modesta ridefinizione della sagoma; al piano secondo ridefinizione dimensionale della terrazza e del volume tecnico.

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Trattasi di situazioni sanabili per le quali è possibile presentare una pratica di sanatoria edilizia con il pagamento della sanzione amministrativa, oltre agli oneri tecnici e al conseguente aggiornamento catastale, approssimativamente “stimabili” in € 4.500,00.

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Con riferimento alla richiesta dell’Ill.mo G.E. di verificare la possibilità di completare o meno le scale a chiocciola interne a ciascuna unità, il Perito di seguito riferisce.

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Nella precedente relazione lo scrivente aveva interpellato l’U.T. di Padova ed altri esperti sulla conformità delle scale alle odierne normative. Le risposte erano state vaghe, discordanti e si riassumevano nella posizione che con opportune modifiche le scale potevano non essere demolite.

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

In seguito, il Perito ha interpellato altri esperti con quesiti e domande più stringenti e questo lo ha portato a dedurre che dette scale non rispondono alla norma vigente anche se concessionate in data antecedente all’entrata in vigore del decreto regionale che in seguito verrà citato. Pertanto dette scale, a suo parere, vanno demolite.

ASTE GIUDIZIARIE

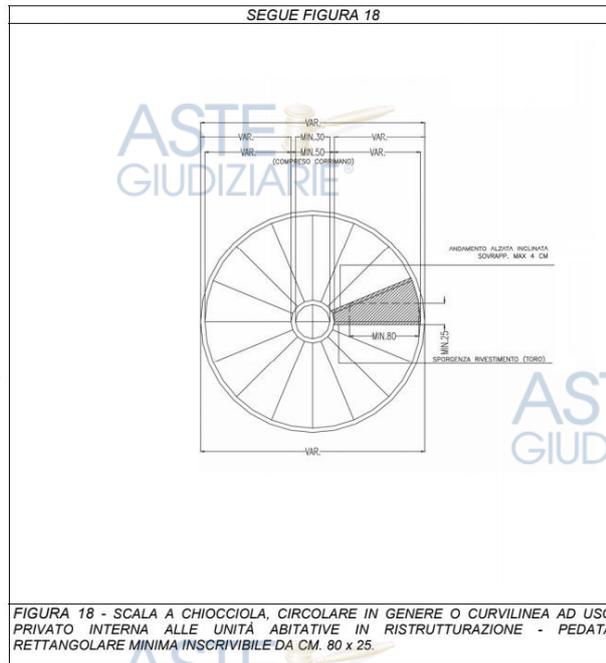
ASTE GIUDIZIARIE

La normativa in vigore per la ristrutturazione è quella che fa riferimento all’allegato alla Dgr n. 1428 del 6 settembre 2011 che recita:

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

- figura 18 – scala a chiocciola, circolare in genere o curvilinea ad uso privato interna alle unità abitative in ristrutturazione – pedata rettangolare minima inscrivibile da cm. 80x25:



Nello specifico a seguito di verifiche con l'inserimento del rettangolo di conferma, si è potuto appurare che l'attuale scala non rispetta la norma sopracitata.

Il Perito, a conferma di quanto verificato, ha in seguito interpellato l'U.T. di Padova per delucidazioni in merito, il quale conferma che le scale in oggetto non rispettano le norme vigenti. Ha poi interpellato progettisti, imprese di restauro e imprese edili generiche per le nuove costruzioni al fine di stabilire un prezzo di demolizione e ricostruzione.

Demolire dette scale composte in un getto di calcestruzzo ancorato e autoportante, comporta un intervento che dovrà essere eseguito a mano sia per la demolizione che per il trasporto dei calcinacci all'esterno dei manufatti. Dai calcoli eseguiti, possiamo stabilire che detto lavoro di demolizione può essere quantificato in € 15.000,00 (euro quindicimila,00).

Per quanto riguarda la ricostruzione, i vari esperti interpellati concordano sul fatto che la scala dovrà essere realizzata in metallo, con pedate finite in materiali vari (marmo, legno, ecc.). Questa soluzione ha costi minori rispetto all'uso di altre soluzioni quali calcestruzzo, strutture miste, ecc..

Il perito ha infine proposto per una soluzione che preveda la realizzazione di una scala a chiocciola in metallo con pedate in legno, ed ha stabilito un probabile costo quantificandolo in € 35.000,00 (euro trentacinquemila,00).

Per completezza, si fa presente che detti prezzi possono essere verosimili se un'unica impresa demolisce e realizza tutte le nuove scale. Se tuttavia intervengono più imprese che realizzano di volta in volta un solo manufatto, i costi sopra indicati possono variare.

Pertanto, alla luce di quanto sopra detto, il Perito ha stabilito un prezzo medio quantificato in totali € 50.000,00 (euro cinquantamila,00) per ciascuna scala, importo che verrà decurtato dal valore di ciascun lotto.

Non esistono alla data della presente relazione vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione o limiti di edificabilità opponibili alla procedura esecutiva.

Si segnala che per l'immobile oggetto del presente lotto, essendo ancora in fase di costruzione, non sono al momento previste spese condominiali.

Per quanto attiene alla classe energetica, essendo l'abitazione mapp. 906 sub. 18 in corso di costruzione, non è prevista la redazione del relativo attestato.

LOTTO 9 - DIRITTO VENDUTO

Il compendio è intestato per 1/1 della piena proprietà a

LOTTO 9 - UBICAZIONE

Comune di Padova (PD), quartiere "Crocefisso" via Vettor Pisani civ. 65.

LOTTO 9 - QUALITÀ E COMPOSIZIONE DELL'IMMOBILE

via Vettor Pisani civ. 65, abitazione ai piani S1-T-1-2 (mapp. 906 sub. 35) con cortile esclusivo, garage al piano S1 (mapp. 906 sub. 22) e quota proporzionale sulle porzioni condominiali.

CONSIDERAZIONI DI CARATTERE GENERALE E DESCRIZIONE

DELLO STATO DEI LUOGHI

Il contesto di zona nel quale sono inserite le unità oggetto del presente lotto è caratterizzato da costruzioni di tipo prevalentemente residenziale. La posizione periferica permette tuttavia di usufruire a breve distanza di alcuni dei principali servizi di supporto alla residenza (mezzi pubblici, scuole, supermercati, ecc.).

Ubicazione: gli immobili oggetto del presente lotto sono situati al civico 65 di via Vettor Pisani. Gli ingressi pedonale e carroia sono situati rispettivamente in posizione prospiciente via Vettor Pisani il primo e da via Sebastiano Venier il secondo.

Descrizione dello stato dei luoghi:

L'edificio in cui sono situate le unità oggetto di perizia è di tipo condominiale, edificato nella seconda metà degli anni 2000. Il complesso residenziale è composto da un fabbricato con pianta ad "U" costituito da otto case a schiera di due piani fuori terra, da un edificio di due piani fuori terra con una unità abitativa per piano e da un interrato con garage per ogni unità abitativa; tale struttura sorge entro il sedime del fabbricato preesistente. L'accesso al lotto ed al fabbricato è consentito sia da via Pisani che da via Venier.

Si precisa che l'accesso da via Venier avviene attraverso i mappali 1489 e 1490, su cui grava servitù di passaggio.

Nella corte interna racchiusa dalla struttura sono presenti percorsi pedonali in lastricato di pietra e a doghe in legno; inoltre, vi sono aree verdi non recintate prospicienti le unità abitative.

Esternamente si presenta in buone condizioni di manutenzione, con pareti intonacate al civile parzialmente rivestite in materiale simil-pietra e parte con rivestimento in legno a vista. Le recinzioni sono costruite con base in c.a. e sovrastante struttura metallica, di cui parte con base in c.a. e sovrastante rete metallica con pali in ferro, delimitate da siepe ornamentale. L'area pertinenziale risulta variamente piantumata.

Distribuzione interna dei locali e calcolo superficie commerciale:

A) abitazione sub 35:

piano 1 sottostrada: ripostiglio mq. 18,18 x 25%= mq. 4,55

B) box auto sub 22 (foto 11):

piano 1 sottostrada: garage mq. 40,62 x 50%= mq. 20,31

C) Abitazione (foto 1-10):

piano terra: ingresso, vano scala, cortile esclusivo (sup.

lorda)

abitazione e accessori mq. 9,53 x 100%= mq. 9,53

cortile mq. 5,64 x 10%= mq. 0,56

piano primo: soggiorno-pranzo-angolo cottura, ripostiglio,

disimpegno, bagno, 2 camere, 2 poggiali (sup. lorda)

abitazione e accessori mq. 107,22 x 100%= mq. 107,22

poggioli mq. 15,04 x 30%= mq. 4,52

piano secondo: bagno, 2 ripostigli, terrazza (sup. lorda)

abitazione mq. 74,38 x 80%= mq. 59,50

terrazza mq. 45,22 x 30%= mq. 13,57

D) Abitazione:

a detrarre superficie vani scala mq. **-6,00**

Totale sup. commerciale lorda ragguagliata **213,76**

Si precisa che ai fini del computo della superficie lorda ragguagliata si è fatto riferimento al metodo di calcolo utilizzato dall'Agenzia delle Entrate, dipartimento del Territorio.

Finiture interne e dotazione impiantistica edificio:

Abitazione:

- portoncino d'ingresso in legno e vetro;
- pavimenti: assenti ovunque, è presente solo il massetto;
- pareti e soffitti con intonaco finito a civile e tinteggiato;
- cucina e servizi igienici da completare
- serramenti esterni in legno e vetrocamera;
- porte interne non presenti;

Box auto

- basculante in metallo, porta di collegamento tagliafuoco, pareti perimetrali al grezzo di cemento, pavimento in cemento liscio.

L'unità immobiliare è dotata della predisposizione degli impianti elettrico ed idraulico con riscaldamento a pavimento. Gli impianti non sono funzionanti, in

quanto da completare. L'unità risulta priva di caldaia e condizionatore/pompa di calore.

Condizioni generali di manutenzione dell'edificio: **discrete**.

LOTTO 9 - ELEMENTI IDENTIFICATIVI CATASTALI:

I beni sottoposti a procedura sono censiti all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Padova e più precisamente:

Comune di: PADOVA

Catasto Terreni

Fg **185** Particella **906** Qualità **ENTE URBANO** Superficie mq **3.465**

NB. per la continuità storico catastale si segnala che la part. 906 deriva da tipo mappale del 06/05/2009 Pratica n. PD0146415 in atti dal 06/05/2009 (n. 146415.1/2009);

Comune di: PADOVA

Catasto Terreni

Fg **185** Particella **1490** Qualità **ENTE URBANO** Superficie mq **1.069**

NB. per la continuità storico catastale si segnala che la part. 1490 deriva da FRAZIONAMENTO del 09/06/2017 Pratica n. PD0075410 in atti dal 09/06/2017 presentato il 09/06/2017 (n. 75410.1/2017), già ex mappale 767 a seguito di FRAZIONAMENTO del 11/10/1993 in atti dal 05/05/1994 (n. 1744.17/1993) originata a seguito di FRAZIONAMENTO del 24/02/1982 in atti dal 28/01/1985 (n. 853), variata con VERIFICA STRAORDINARIA del 14/01/1982 in atti dal 30/08/1982 (n. 18), derivante da FRAZIONAMENTO del 25/05/1972 in atti dal 29/05/1977 (n. 533), già all'impianto meccanografico del 01/01/1969;

Comune di: PADOVA

Catasto Fabbricati

Fg **185** Particella **906** Sub **35** Cat. **F/3** unità in corso di costruzione , indirizzo

Via Vettor Pisani 65, piano S1-T-1-2;

NB. per la continuità storico catastale si segnala che il mapp. 906 sub 35 deriva da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/02/2019 protocollo n. PD0095546 in atti dal 06/02/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n.85120.1/2019); VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/01/2018 protocollo n. PD0015175 in atti dal 25/01/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 7641.1/2018); VARIAZIONE del 12/04/2017 protocollo n. PD0049702 in atti dal 13/04/2017 FRAZIONAMENTO E FUSIONE ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 14614.1/2017); ex particelle 906 subalterni 20 e 31 VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 31/07/2013 protocollo n. PD0312506 in atti dal 31/07/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 259854.1/2013); Variazione del 23/05/2013 protocollo n. PD0131867 in atti dal 23/05/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 92563.1/2013; ex sezione G foglio 7 particella 1108 subalterni 20 e 31 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 15/12/2011 protocollo n. PD0480183 in atti dal 15/12/2011 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 6848.1/2011);

Comune di: PADOVA **Catasto Fabbricati**

Fg **185** Particella **906** Sub **22** Cat. **F/3** unità in corso di costruzione, Via Vettor Pisani 65, piano S1.

NB. per la continuità storico catastale si segnala che la part. 906 sub. 22 deriva da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/02/2019 protocollo n. PD0095364 in atti dal 06/02/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n.84938.1/2019); VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/01/2018 protocollo n. PD0015137 in atti dal

25/01/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 7623.1/2018);
VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 31/07/2013 protocollo n. PD0312504 in
atti dal 31/07/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL CO-
MUNE (n. 259852.1/2013); Variazione del 23/05/2013 protocollo n.
PD0131867 in atti dal 23/05/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE
(n. 92554.1/2013); ex sezione G foglio 7 particella 1108 subalterno 22 UNITA'
AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 15/12/2011 protocollo n.
PD0480183 in atti dal 15/12/2011 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE
DI CORTE (n. 6848.1/2011).

Giudizio di conformità catastale

Dall'esame della documentazione **si rileva conformità catastale** tra le unità
oggetto di procedura e quelle riportate nell'archivio catastale.

LOTTO 9 - CONFINI

Specificando in senso orario secondo l'orientamento catastale della mappa del

Catasto Terreni, il mappale 906, confina con:

intero complesso: a Nord con via Vettor Pisani, a Est con altra proprietà map-
pale 204, a Sud con stessa proprietà mappale 1490, a Ovest a Ovest con Co-
mune di Padova mappali 826 - 828 - via Sebastiano Venier;

abitazione mapp. 906 sub 35-P.S1: a Nord con altra unità sub 11, a Est con altra
unità stesso lotto sub 22, a Sud con altre unità subb 7-12, a Ovest altra unità
sub 7 e terrapieno;

abitazione mapp. 906 sub 35-P.T.: a Nord, Est e Sud con altra unità sub 19, a
Ovest con scoperto condominiale sub 10;

abitazione mapp. 906 sub 35-P.1-P.2: a Nord su scoperto altra unità sub 19; a Est con altra proprietà mappale 204, a Sud con altra unità sub 18, a Ovest su scoperto condominiale sub 10;

box auto mapp. 906 sub 22 - P.S1: a Nord con altra unità sub 21, a Est con spazio di manovra condominiale sub 10, a Sud con altra unità sub 23, a Ovest con altra unità stesso lotto sub 35;

il mappale 1490 confina: a Nord con stessa proprietà mappale 906, a Est con altra proprietà mappali 898-847, a Sud con altra proprietà mappali 1489-1511-1506-1505-1502, a Ovest con Comune di Padova mappale 768 - via Sebastiano Venier.

LOTTO 9 - PROVENIENZA

Storia dei passaggi nel/oltre ventennio:

La consistenza immobiliare pignorata:

- pervenire all'esecutato

per quota 1/2 Nuda Proprietà e quota 1/2 Piena Proprietà (nella loro precedente identificazione e porzione catasto terreni foglio 185 particella 202 ente urbano e catasto fabbricati protocollo den. n. 708 del 12/02/1982) in virtù di atto tra vivi - compravendita ai rogiti del notaio Rocchi Pierino da Padova (PD), in data 24/02/1982 rep. n. 16057 e trascritto il 04/03/1982 ai n.ri 3899/3383 da potere di

N.B. Il venditore si riservava la quota di 1/2 di usufrutto, ma con voltura catastale del 16/12/2001 protocollo n.00198680 (19838.1/2002) ricongiungimento di usufrutto in morte del Sig.

- pervenire all'esecutato

per quota 1/1 Piena Proprietà (nella loro pre-

cedente identificazione e porzione catasto terreni foglio 185 particelle 203,

514, 542, 206, 543 e 544 e catasto fabbricati protocollo den. n. 5421 del

30/10/1981) in virtù di atto tra vivi - compravendita ai rogiti del notaio Rocchi

Pierino da Padova (PD) , in data 24/02/1982 rep. n. 16056 e trascritto il

04/03/1982 ai n.ri 3898/3382 da potere di

N.B. Con trascrizione del 24/04/1985 ai nn.8037/5944 si rettificava la trascri-

zione ai nn.3898/3382 del 04/03/1982 per errata indicazione della superficie

dei terreni;

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Nel ventennio preso in esame, gli immobili sopra descritti hanno formato og-
getto delle seguenti formalità:

- **Iscrizione** NN 12687/3115 del 09/03/2007, nascente da ipoteca volontaria -
conc.ne a garanzia di apertura di credito concesso con atto ai rogiti di Attia-
nese Vincenzo con sede in Albignasego (PD) in data 01/03/2007 rep.n.
6195/2205 a favore di

importo capitale euro 2.000.000,00, importo totale euro 3.000.000,00 e du-
rata 2 anni

- **Iscrizione** NN 25082/5608 del 01/07/2009, nascente da ipoteca volontaria - conc.ne a garanzia di apertura di credito concesso con atto ai rogiti di Attianese Vincenzo con sede in Albignasego (PD) in data 26/06/2009 rep.n. 8666/4132 a favore di

importo capitale euro 2.200.000,00, importo totale euro 4.400.000,00 e durata 2 anni;

- **Iscrizione** NN 16447/2293 del 15/05/2012, nascente da ipoteca volontaria - conc.ne a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto ai rogiti di Bressan Elena con sede in Conselve (PD) in data 11/05/2012 rep.n. 23968/12360 a favore di

importo capitale euro 400.000,00, importo totale euro 800.000,00 e durata 51 mesi

- **Trascrizione** NN 9171/5902 del 09/03/2021, nascente da atto esecutivo - verbale di pignoramento immobili, notificato da Ufficiale Giudiziario di Padova (PD) in data 19/01/2021 rep. n. 182/2021 a favore di

Dal 31/01/2020 (data del certificato notarile ex art. 567, secondo comma, c.p.c.), alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova non risultano

pubblicate altre successive formalità che colpiscono i beni oggetto della presente relazione (vedasi all. 5 - ispezioni ipotecarie).

LOTTO 9 - STATO OCCUPAZIONALE

Con riferimento al godimento dei beni pignorati, si precisa che alla data del sopralluogo tecnico, l'immobile risultava libero.

LOTTO 9 - ELEMENTI IDENTIFICATIVI URBANISTICI

Risultanze urbanistiche

Dalle indagini urbanistiche effettuate dal Comune di Padova e da quanto emerge dal certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente relazione, l'area su cui insiste il complesso immobiliare nel quale hanno sede le unità pignorate,

individuate al foglio 185, mappali 906-1490, risulta:

che l'area così descritta in Catasto Terreni, FOGLIO 185, MAPPALI 906 -1490 risulta:

1) sulla base degli elaborati del Piano degli Interventi (P.I.) vigente, destinata

a:

- parte ZONA RESIDENZIALE 4 DI COMPLETAMENTO ;
- parte ZONA DI PEREQUAZIONE INTEGRATA *;
- parte SEDI STRADALI *.

Gli interventi urbanistico-edilizi nella detta area sono disciplinati in via principale dagli articoli 15 - 16 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del Piano degli Interventi;

2) sulla base degli elaborati del Piano degli interventi (P.I.) adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 49 in data 12/04/2022 ricadente in:

- parte ZONA TERRITORIALE OMOGENEA B1 RESIDENZIALE DI

COMPLETAMENTO A BASSA DENSITÀ;

• parte ZONA TERRITORIALE OMOGENEA B0 A VERDE

PRIVATO;

• parte VIABILITÀ ESISTENTE.

Gli interventi urbanistico-edilizi nella detta area sono disciplinati in via principale dagli articoli 18 – 17 - 36 delle Norme Tecniche Operative (N.T.O.) del Piano Adottato;

3) sulla base degli elaborati del Piano di Assetto del Territorio - P.A.T. del Comune di Padova, approvato con delibera di Giunta Provinciale n. 142 del 4 settembre 2014, che richiama in forma esplicita le previsioni e la normativa del P.A.T.I. e che non modifica l'assetto previsionale del P.I. Vigente; l'area è interessata da:

- CENTRI ABITATI;
- COMPATIBILITÀ GEOLOGICA - AREE IDONEE;
- AREE DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA: CITTÀ CONSOLIDATA;
- AMBITI DI PIANO ATTUATIVO DEL P.R.G. VIGENTE CONFERMATI DAL P.A.T.-

CITTÀ PROGRAMMATA disciplinata in via principale dagli articoli 5.6.8.1, 7.1, 11.2.1, 11.2.2-12.1 delle N.T.A. del P.A.T;

4) parzialmente compresa nell'ambito di urbanizzazione consolidata ex l.r. 14/2017 di cui alla d.c.c 53 del 28/07/2020. Quanto sopra salvo disposizioni discendenti da leggi statali e regionali o previsioni di progetti di opere pubbliche approvate.

Le destinazioni urbanistiche di aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio, sono decaduti il 29/5/2021 per il decorso di 5

anni dall'approvazione del Piano degli Interventi (art. 18, comma 7, L.R. n.11/2004).

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia

Sulla base delle indagini esperite e da quanto fornito dall'ufficio accesso agli atti del Comune di Padova, il Perito segnala che il compendio è stato costruito in forza di:

- **permesso di costruire** pratica n. 5814/2005 per nuova costruzione di edificio residenziale del 28/05/2002;;
- **permesso di costruire** pratica n. 911/2009, riferimento 5814/5/0 (variante in corso d'opera al Permesso di costruire n. 5814/05 del 28/05/2002;
- **agibilità**: le unità oggetto della presente relazione risultano prive di agibilità;

derivante da demolizione del fabbricato eretto in forza di:

- **concessione edilizia** nr. 1075/81 del 09/07/1983 e successiva
- **autorizzazione** nr. Reg. n. 1075/81 prot. 45484/81 del 29/01/1990;

Da quanto emerso dalla documentazione fornita dall'ufficio accesso agli atti del Comune di Padova non sono emerse ulteriori pratiche successive attestanti modifiche eseguite sugli immobili pignorati.

Il Perito fa presente che il permesso di costruire sopra citato, risulta essere scaduto nei termini per le parti ultimate. Tuttavia, in riferimento al comma 3 dell'art. 15 DPR 380/2001, la parte di opera non ultimata nel termine del decaduto permesso di costruire è subordinata al rilascio di un nuovo permesso di costruire, salvo il caso che questa sia realizzabile tramite SCIA ai sensi

dell'art. 22.

In base a quanto verificato in fase di sopralluogo, a parere dello scrivente il
compendio pignorato risulta non conforme alla documentazione depositata
in Comune.

Le difformità riguardano alcune piccole modifiche interne consistenti nella de-
molizione e ricostruzione di alcune pareti divisorie, chiusura e apertura fori
porte, anche con modesta ridefinizione della sagoma; al piano secondo ridefi-
nizione dimensionale della terrazza e del volume abitabile con creazione di un
bagno.

Trattasi di situazioni sanabili per le quali è possibile presentare una pratica di
sanatoria edilizia con il pagamento della sanzione amministrativa, oltre agli
oneri tecnici e al conseguente aggiornamento catastale, approssimativamente
"stimabili" in € 4.500,00.

Con riferimento alla richiesta dell'Ill.mo G.E. di verificare la possibilità di com-
pletare o meno le scale a chiocciola interne a ciascuna unità, il Perito di seguito
riferisce.

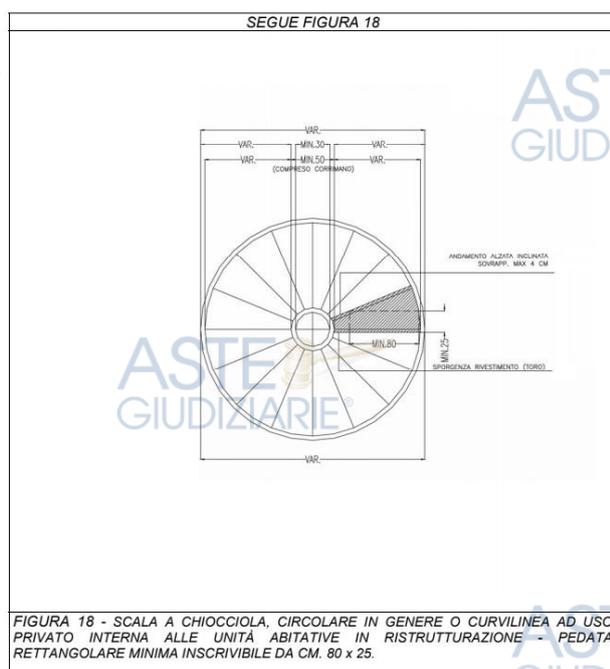
Nella precedente relazione lo scrivente aveva interpellato l'U.T. di Padova ed
altri esperti sulla conformità delle scale alle odierne normative. Le risposte
erano state vaghe, discordanti e si riassumevano nella posizione che con op-
portune modifiche le scale potevano non essere demolite.

In seguito, il Perito ha interpellato altri esperti con quesiti e domande più strin-
genti e questo lo ha portato alla dedurre che dette scale non rispondono alla
norma vigente anche se concessionate in data antecedente all'entrata in vi-
gore del decreto regionale che in seguito verrà citato. Pertanto dette scale, a
suo parere, vanno demolite.

La normativa in vigore per la ristrutturazione è quella che fa riferimento all'allegato alla Dgr n. 1428 del 6 settembre 2011 che recita:

- figura 18 – scala a chiocciola, circolare in genere o curvilinea ad uso privato interna alle unità abitative in ristrutturazione – pedata rettangolare minima inscrivibile da cm. 80x25:

ALLEGATO alla Dgr n. 1428 del 06 settembre 2011 pag. 22/22



Nello specifico a seguito di verifiche con l'inserimento del rettangolo di conferma, si è potuto appurare che l'attuale scala non rispetta la norma sopracitata.

Il Perito, a conferma di quanto verificato, ha in seguito interpellato l'U.T. di Padova per delucidazioni in merito, il quale conferma che le scale in oggetto non rispettano le norme vigenti. Ha poi interpellato progettisti, imprese di restauro e imprese edili generiche per le nuove costruzioni al fine di stabilire un prezzo di demolizione e ricostruzione. Demolire dette scale composte in un getto di calcestruzzo ancorato e autoportante, comporta un intervento che

dovrà essere eseguito a mano sia per la demolizione che per il trasporto dei calcinacci all'esterno dei manufatti.

Dai calcoli eseguiti, possiamo stabilire che detto lavoro di demolizione può essere quantificato in € 15.000,00 (euro quindicimila,00).

Per quanto riguarda la ricostruzione, i vari esperti interpellati concordano sul fatto che la scala dovrà essere realizzata in metallo, con pedate finite in materiali vari (marmo, legno, ecc.). Questa soluzione ha costi minori rispetto all'uso di altre soluzioni quali calcestruzzo, strutture miste, ecc..

Il perito ha infine proposto per una soluzione che preveda la realizzazione di una scala a chiocciola in metallo con pedate in legno, ed ha stabilito un probabile costo quantificandolo in € 35.000,00 (euro trentacinquemila,00).

Per completezza, si fa presente che detti prezzi possono essere verosimili se un'unica impresa demolisce e realizza tutte le nuove scale. Se tuttavia intervengono più imprese che realizzano di volta in volta un solo manufatto, i costi sopra indicati possono variare.

Pertanto, alla luce di quanto sopra detto, il Perito ha stabilito un prezzo medio quantificato in totali € 50.000,00 (euro cinquantamila,00) per ciascuna scala, importo che verrà decurtato dal valore di ciascun lotto.

Non esistono alla data della presente relazione vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione o limiti di edificabilità opponibili alla procedura esecutiva.

Si segnala che per l'immobile oggetto del presente lotto, essendo ancora in fase di costruzione, non sono al momento previste spese condominiali.

Per quanto attiene alla classe energetica, essendo l'abitazione mapp. 906 sub. 35 in corso di costruzione, non è prevista la redazione del relativo attestato.

LOTTO 10 - DIRITTO VENDUTO

Il compendio è intestato per 1/1 della piena proprietà a

LOTTO 10 - UBICAZIONE

Comune di Padova (PD), quartiere "Crocefisso" via Vettor Pisani civ. 67.

LOTTO 10 - QUALITÀ E COMPOSIZIONE DELL'IMMOBILE

via **Vettor Pisani civ. 67**, abitazione ai piani T-1-2 (mapp. 906 sub. 34) con cortile esclusivo, garage al piano S1 (mapp. 906 sub. 32-33) e quota proporzionale sulle porzioni condominiali.

CONSIDERAZIONI DI CARATTERE GENERALE E DESCRIZIONE

DELLO STATO DEI LUOGHI

Il contesto di zona nel quale sono inserite le unità oggetto del presente lotto è caratterizzato da costruzioni di tipo prevalentemente residenziale. La posizione periferica permette tuttavia di usufruire a breve distanza di alcuni dei principali servizi di supporto alla residenza (mezzi pubblici, scuole, supermercati, ecc.).

Ubicazione: gli immobili oggetto del presente lotto sono situati al civico 67 di via Vettor Pisani. Gli ingressi pedonale e carraio sono situati rispettivamente in posizione prospiciente via Vettor Pisani il primo e da via Sebastiano Venier il secondo, con un secondo accesso carraio su via Vettor Pisani, parzialmente condiviso con le unità subb. 4-7.

Descrizione dello stato dei luoghi:

L'edificio in cui sono situate le unità oggetto di perizia è di tipo monofamiliare e risulta essere stato edificato tra il 1953 e il 1957. L'immobile è composto da un fabbricato con pianta a forma rettangolare di complessivi due piani

fuori terra. L'accesso al lotto e al fabbricato è consentito sia da via Pisani che da via Venier. Si precisa che l'accesso da via Venier avviene attraverso i map-pali 1489 e 1490, su cui grava servitù di passaggio.

Esternamente si presenta in buone condizioni di manutenzione, con pareti intonacate al civile parzialmente rivestite in materiale simil-pietra e parte con rivestimento in legno a vista. Le recinzioni sono costruite con base in c.a. e sovrastante struttura metallica, parzialmente delimitate da siepe ornamentale.

Distribuzione interna dei locali e calcolo superficie commerciale:

A) box auto sub 32 (foto 19-20):

piano 1 sottostrada: garage mq. 39,90 x 50%= mq. 19,95

A) box auto sub 33 (foto 19-20):

piano 1 sottostrada: garage mq. 27,00 x 50%= mq. 13,50

B) Abitazione sub 34 (foto 1-18):

piano terra: ingresso-corridoio, cucina, soggiorno, pranzo, camera, studio, bagno, vano scala, cortile esclusivo (sup. lorda)

abitazione e accessori mq. 107,04 x 100%= mq. 107,04

cortile mq. 238,38 x 10%= mq. 23,84

piano primo: vano scala, disimpegno, bagno, 4 camere, terrazzo (sup. lorda)

abitazione e accessori mq. 107,04 x 100%= mq. 107,04

terrazzo mq. 12,40 x 30%= mq. 3,72

piano secondo: mansarda-vano unico (sup. lorda)

mansarda mq. 84,30 x 50%= mq. 42,15

terrazza mq. 32,90 x 30%= mq. 9,87

C) Abitazione:

a detrarre superficie vani scala mq. -8,00

Totale sup. commerciale lorda ragguagliata 319,11

Si precisa che ai fini del computo della superficie lorda ragguagliata si è fatto riferimento al metodo di calcolo utilizzato dall'Agenzia delle Entrate, dipartimento del Territorio.

Finiture interne e dotazione impiantistica edificio:

Abitazione:

- portoncino d'ingresso in legno e vetro;
- pavimenti: marmo e scaglie di marmo ovunque, ceramica nei servizi e legno nelle camere;
- pareti e soffitti con intonaco finito a civile e tinteggiato;
- cucina con rivestimento in lastre di marmo, servizi con rivestimento in piastrelle di ceramica;
- serramenti esterni in legno e vetrocamera;
- porte in legno tamburato;

Box auto

- basculante in metallo, pareti perimetrali al grezzo di cemento, pavimento in cemento liscio.

Gli attuali impianti idrico ed elettrico non risultano a norma. Per il riscaldamento di tipo tradizionale con caloriferi è previsto un impianto un impianto di

tipo autonomo. L'unità risulta priva di condizionatore per il raffrescamento estivo.

Condizioni generali di manutenzione dell'edificio: **discrete**.

LOTTO 10 - ELEMENTI IDENTIFICATIVI CATASTALI:

I beni sottoposti a procedura sono censiti all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Padova e più precisamente:

Comune di: PADOVA **Catasto Terreni**

Fg **185** Particella **906** Qualità **ENTE URBANO** Superficie mq **3.465**

NB. per la continuità storico catastale si segnala che la part. 906 deriva da tipo mappale del 06/05/2009 Pratica n. PD0146415 in atti dal 06/05/2009 (n. 146415.1/2009);

Comune di: PADOVA **Catasto Terreni**

Fg **185** Particella **1490** Qualità **ENTE URBANO** Superficie mq **1.069**

NB. per la continuità storico catastale si segnala che la part. 1490 deriva da FRAZIONAMENTO del 09/06/2017 Pratica n. PD0075410 in atti dal 09/06/2017 presentato il 09/06/2017 (n. 75410.1/2017), già ex mappale 767 a seguito di FRAZIONAMENTO del 11/10/1993 in atti dal 05/05/1994 (n. 1744.17/1993) originata a seguito di FRAZIONAMENTO del 24/02/1982 in atti dal 28/01/1985 (n. 853), variata con VERIFICA STRAORDINARIA del 14/01/1982 in atti dal 30/08/1982 (n. 18), derivante da FRAZIONAMENTO del 25/05/1972 in atti dal 29/05/1977 (n. 533), già all'impianto meccanografico del 01/01/1969;

Comune di: PADOVA **Catasto Fabbricati**

Fg **185** Particella **906** Sub **34** Cat. **A/2** cl. **2** cons. **14** rendita **Euro 1.879,90**

indirizzo Via Vettor Pisani 67, piano T-1-2;

NB. per la continuità storico catastale si segnala che il mapp. 906 sub 34 deriva da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/02/2019 protocollo n. PD0095375 in atti dal 06/02/2019 e VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/01/2018 protocollo n. PD0015195 in atti dal 25/01/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 7646.1/2018); variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/02/2014 Pratica n. PD0024842 in atti dal 11/02/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 19289.1/2014); VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 31/07/2013 Pratica n. PD0312520 in atti dal 31/07/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 259868.1/2013); Variazione del 23/05/2013 Pratica n. PD0131867 in atti dal 23/05/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 92577.1/2013); già ex sez. G fg. 7 particella 1108 sub. 34 per VARIAZIONE del 20/02/2013 Pratica n. PD0037936 in atti dal 20/02/2013 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 22141.1/2013); già ex sez. G fg. 7 particella 1108 sub. 9 VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/12/2012 Pratica n. PD0336580 in atti dal 15/12/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 86191.1/2012); variata il 15/12/2011 con Pratica n. PD0480182 in atti dal 15/12/2011 per AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE (n. 209072.1/2011); già ex sez. G fg. 7 particella 1109 oggetto di variazione del quadro tariffario in data 01/01/1992 e risalente all'impianto meccanografico del 30/06/1987;

Comune di: PADOVA

Catasto Fabbricati

Fg **185** Particella **906** Sub **32** Cat. **F/3** unità in corso di costruzione, Via Vettor Pisani 65, piano S1.

NB. per la continuità storico catastale si segnala che la part. 906 sub. 32 deriva da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/02/2019 protocollo n. PD0095373 in atti dal 06/02/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n.84947.1/2019); VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/01/2018 protocollo n. PD0015173 in atti dal 25/01/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 7639.1/2018); VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 31/07/2013 protocollo n. PD0312518 in atti dal 31/07/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 259866.1/2013); Variazione del 23/05/2013 protocollo n. PD0131867 in atti dal 23/05/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 92575.1/2013); ex sezione G foglio 7 particella 1108 subalterno 32 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 15/12/2011 protocollo n. PD0480183 in atti dal 15/12/2011 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 6848.1/2011).

Comune di: PADOVA

Catasto Fabbricati

Fg **185** Particella **906** Sub **33** Cat. **F/3** unità in corso di costruzione, Via Vettor Pisani 65, piano S1.

NB. per la continuità storico catastale si segnala che la part. 906 sub. 33 deriva da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/02/2019 protocollo n. PD0095374 in atti dal 06/02/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n.84948.1/2019); VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/01/2018 protocollo n. PD0015174 in atti dal 25/01/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 7640.1/2018); VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 31/07/2013 protocollo n. PD0312519 in atti dal 31/07/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL

COMUNE (n. 259867.1/2013); Variazione del 23/05/2013 protocollo n. PD0131867 in atti dal 23/05/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 92576.1/2013); ex sezione G foglio 7 particella 1108 subalterno 33 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 15/12/2011 protocollo n. PD0480183 in atti dal 15/12/2011 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 6848.1/2011).

Giudizio di conformità catastale

Dall'esame della documentazione **si rileva conformità catastale** tra le unità oggetto di procedura e quelle riportate nell'archivio catastale.

Si precisa tuttavia che lo stato rappresentato nelle schede catastali non corrisponde allo stato dei luoghi. Si segnala inoltre che nella rappresentazione grafica dell'elaborato planimetrico, il subalterno 34 non è stato aggiornato ed al suo posto è ancora indicato l'ex sub 9.

LOTTO 10 - CONFINI

Specificando in senso orario secondo l'orientamento catastale della mappa del Catasto Terreni, il mappale 906, confina con:

intero complesso: a Nord con via Vettor Pisani, a Est con altra proprietà mappale 204, a Sud con stessa proprietà mappale 1490, a Ovest a Ovest con Comune di Padova mappali 826 - 828 - via Sebastiano Venier;

abitazione mapp. 906 sub 34-P.T.: a Nord con via Vettor Pisani e scoperto condominiale sub 10, a Est con scoperto condominiale sub 10, a Sud con altra unità sub 11, a Ovest con scoperto condominiale sub 8 comune ai subb. 4 e 7;

abitazione mapp. 906 sub 34-P.1-P.2.: a Nord con via Vettor Pisani e scoperto condominiale sub 10, a Est con scoperto condominiale sub 10, a Sud con altra unità sub 11, a Ovest con scoperto condominiale sub 8 comune ai subb. 4 e 7;

box auto mapp. 906 sub 32 - P.S1: a Nord ed Est con terrapieno, a Est e Sud con altra unità sub 36 e con spazio di manovra condominiale sub 10, a Ovest con altra unità sub 33;

box auto mapp. 906 sub 33 - P.S1: a Nord con terrapieno, a Est con altra unità sub 32, a Sud e Ovest con spazio di manovra condominiale sub 10, a Ovest con terrapieno;

il mappale 1490 confina: a Nord con stessa proprietà mappale 906, a Est con altra proprietà mappali 898-847, a Sud con altra proprietà mappali 1489-1511-1506-1505-1502, a Ovest con Comune di Padova mappale 768 - via Sebastiano Venier.

LOTTO 10 - PROVENIENZA

Storia dei passaggi nel/oltre ventennio:

La consistenza immobiliare pignorata:

- pervenire all'esecutato

per quota 1/2 Nuda Proprietà e quota 1/2 Piena Proprietà (nella loro precedente identificazione e porzione catasto terreni foglio 185 particella 202 ente urbano e catasto fabbricati protocollo den. n. 708 del 12/02/1982) in virtù di atto tra vivi - compravendita ai rogiti del notaio Rocchi Pierino da Padova (PD), in data 24/02/1982 rep. n. 16057 e trascritto il 04/03/1982 ai n.ri 3899/3383 da potere di

N.B. Il venditore si riservava la quota di 1/2 di usufrutto, ma con voltura catastale del 16/12/2001 protocollo n.00198680 (19838.1/2002) ricongiungimento di usufrutto in morte del Sig.

- pervenire all'esecutato

per quota 1/1 Piena Proprietà (nella loro pre-

cedente identificazione e porzione catasto terreni foglio 185 particelle 203,

514, 542, 206, 543 e 544 e catasto fabbricati protocollo den. n. 5421 del

30/10/1981) in virtù di atto tra vivi - compravendita ai rogiti del notaio Rocchi

Pierino da Padova (PD) , in data 24/02/1982 rep. n. 16056 e trascritto il

04/03/1982 ai n.ri 3898/3382 da potere di

N.B. Con trascrizione del 24/04/1985 ai nn.8037/5944 si rettificava la trascri-

zione ai nn.3898/3382 del 04/03/1982 per errata indicazione della superficie

dei terreni;

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Nel ventennio preso in esame, gli immobili sopra descritti hanno formato og-

getto delle seguenti formalità:

- **Iscrizione** NN 12687/3115 del 09/03/2007, nascente da ipoteca volontaria -

conc.ne a garanzia di apertura di credito concesso con atto ai rogiti di Attia-

nese Vincenzo con sede in Albignasego (PD) in data 01/03/2007 rep.n.

6195/2205 a favore di

importo capitale euro 2.000.000,00, importo totale euro 3.000.000,00 e du-

rata 2 anni

- **Iscrizione** NN 25082/5608 del 01/07/2009, nascente da ipoteca volontaria - conc.ne a garanzia di apertura di credito concesso con atto ai rogiti di Attianese Vincenzo con sede in Albignasego (PD) in data 26/06/2009 rep.n. 8666/4132 a favore di

importo capitale euro 2.200.000,00, importo totale euro 4.400.000,00 e durata 2 anni;

- **Iscrizione** NN 16447/2293 del 15/05/2012, nascente da ipoteca volontaria - conc.ne a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto ai rogiti di Bressan Elena con sede in Conselve (PD) in data 11/05/2012 rep.n. 23968/12360 a favore di

importo capitale euro 400.000,00, importo totale euro 800.000,00 e durata 51 mesi

- **Trascrizione** NN 9171/5902 del 09/03/2021, nascente da atto esecutivo - verbale di pignoramento immobili, notificato da Ufficiale Giudiziario di Padova (PD) in data 19/01/2021 rep. n. 182/2021 a favore di

Dal 31/01/2020 (data del certificato notarile ex art. 567, secondo comma, c.p.c.), alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova non risultano

pubblicate altre successive formalità che colpiscono i beni oggetto della presente relazione (vedasi all. 5 - ispezioni ipotecarie).

LOTTO 10 - STATO OCCUPAZIONALE

Con riferimento al godimento dei beni pignorati, si precisa che alla data del sopralluogo tecnico, l'immobile risultava occupato senza titolo dal fratello dell'esecutato.

LOTTO 10 - ELEMENTI IDENTIFICATIVI URBANISTICI

Risultanze urbanistiche

Dalle indagini urbanistiche effettuate dal Comune di Padova e da quanto emerge dal certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente relazione, l'area su cui insiste il complesso immobiliare nel quale hanno sede le unità pignorate, individuate al foglio 185, mappali 906-1490, risulta:

che l'area così descritta in Catasto Terreni, FOGLIO 185, MAPPALI 906 -1490 risulta:

1) sulla base degli elaborati del Piano degli Interventi (P.I.) vigente, destinata a:

- parte ZONA RESIDENZIALE 4 DI COMPLETAMENTO ;
- parte ZONA DI PEREQUAZIONE INTEGRATA *;
- parte SEDI STRADALI *.

Gli interventi urbanistico-edilizi nella detta area sono disciplinati in via principale dagli articoli 15 - 16 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del Piano degli

Interventi;

2) sulla base degli elaborati del Piano degli interventi (P.I.) adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 49 in data 12/04/2022 ricadente in:

- parte ZONA TERRITORIALE OMOGENEA B1 RESIDENZIALE DI

COMPLETAMENTO A BASSA DENSITÀ;

- parte ZONA TERRITORIALE OMOGENEA B0 A VERDE

PRIVATO;

- parte VIABILITÀ ESISTENTE.

Gli interventi urbanistico-edilizi nella detta area sono disciplinati in via principale dagli articoli 18 – 17 - 36 delle Norme Tecniche Operative (N.T.O.) del Piano Adottato;

3) sulla base degli elaborati del Piano di Assetto del Territorio - P.A.T. del Comune di Padova, approvato con delibera di Giunta Provinciale n. 142 del 4 settembre 2014, che richiama in forma esplicita le previsioni e la normativa del P.A.T.I. e che non modifica l'assetto previsionale del P.I. Vigente; l'area è interessata da:

- CENTRI ABITATI;
- COMPATIBILITÀ GEOLOGICA - AREE IDONEE;
- AREE DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA: CITTÀ CONSOLIDATA;
- AMBITI DI PIANO ATTUATIVO DEL P.R.G. VIGENTE CONFERMATI DAL P.A.T.- CITTÀ PROGRAMMATA disciplinata in via principale dagli articoli 5.6.8.1, 7.1, 11.2.1, 11.2.2-12.1 delle N.T.A. del P.A.T;

4) parzialmente compresa nell'ambito di urbanizzazione consolidata ex l.r. 14/2017 di cui alla d.c.c 53 del 28/07/2020.Quanto sopra salvo disposizioni discendenti da leggi statali e regionali o previsioni di progetti di opere pubbliche approvate.

Le destinazioni urbanistiche di aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio, sono decaduti il 29/5/2021 per il decorso di 5

anni dall'approvazione del Piano degli Interventi (art. 18, comma 7, L.R. n.11/2004).

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia

Sulla base delle indagini esperite e da quanto fornito dall'ufficio accesso agli atti del Comune di Padova, il Perito segnala i seguenti titoli:

- **concessione edilizia a sanatoria** prot. n. 51325 del 02/10/1990;
- **denuncia di inizio attività "Piano Casa"** pratica n. 2686/2010 presentata in data 06.05.2010;
- **agibilità**: le unità oggetto della presente relazione risultano prive di agibilità.

Da quanto esperito dall'ufficio accesso agli atti del Comune di Padova non sono emerse ulteriori pratiche successive attestanti modifiche eseguite sugli immobili pignorati.

In base a quanto verificato in fase di sopralluogo, **il compendio pignorato risulta non conforme** alla documentazione depositata in Comune.

Le difformità riguardano alcune piccole modifiche interne e prospettiche, riassumibili come segue:

- al piano terra, rispetto alla concessione in sanatoria, nella successiva pratica DIA non risulta evidenziata la demolizione del vano centrale termica; nell'ultima pratica depositata è stata omessa la presenza di un bagno nel sottoscala e di una porta di accesso che dallo studio va verso l'esterno che tuttavia sono evidenziate nella precedente pratica di sanatoria;
- al piano primo il terrazzo è leggermente più lungo e non risulta realizzata la rampa di accesso al piano secondo/mansarda;

- al piano secondo la mansarda è priva del foro vano scala, in quanto al momento i lavori non risultano ultimati (vedasi foto da 15 a 18); vi sono poi da segnalare alcune modifiche prospettiche con aperture di finestre sulle pareti sud ed ovest e una ridefinizione dimensionale con ampliamento della terrazza e del volume abitabile e creazione di un vano tecnico adibito a centrale termica.

Trattasi di situazioni sanabili per le quali è possibile presentare una pratica di sanatoria edilizia stimabile in € 5.500,00 alla quale si dovranno aggiungere la sanzione amministrativa e gli oneri tecnici che al momento non risultano quantificabili.

Si segnala che per l'immobile oggetto del presente lotto, essendo ancora in fase di ultimazione lavori, non sono al momento previste spese condominiali.

Per quanto attiene alla classe energetica, essendo l'abitazione mapp. 906 sub. 34 in corso di costruzione, non è prevista la redazione del relativo attestato.

LOTTO 11 - DIRITTO VENDUTO

Il compendio è intestato per 1/1 della piena proprietà a

LOTTO 11 - UBICAZIONE

Comune di Padova (PD), quartiere "Crocefisso" via Sebastiano Venier civ. 103-105.

LOTTO 11 - QUALITÀ E COMPOSIZIONE DELL'IMMOBILE

via Sebastiano Venier civ. 103-105, abitazione ai piani S1-T-1 (mapp. 906 sub. 7), garage al piano S1 (mapp. 906 sub. 4), cortile comune ai subb 4 e 7 (mapp. 906 sub. 8) e quota proporzionale sulle porzioni condominiali.

CONSIDERAZIONI DI CARATTERE GENERALE E DESCRIZIONE

DELLO STATO DEI LUOGHI

Il contesto di zona nel quale sono inserite le unità oggetto del presente lotto è caratterizzato da costruzioni di tipo prevalentemente residenziale. La posizione periferica permette tuttavia di usufruire a breve distanza di alcuni dei principali servizi di supporto alla residenza (mezzi pubblici, scuole, supermercati, ecc.).

Ubicazione: gli immobili oggetto del presente lotto sono situati al civico 103-105 di via Sebastiano Venier. Gli ingressi pedonale e carraio sono situati in posizione prospiciente via Sebastiano Venier, con un secondo ingresso carraio da via Vettor Pisani, parzialmente utilizzato.

Descrizione dello stato dei luoghi:

L'edificio in cui sono situate le unità oggetto di perizia è di tipo condominiale, edificato agli inizi degli anni '80. Il fabbricato residenziale si sviluppa in complessivi di tre piani, di cui uno al piano primo sotto strada dove hanno sede il garage e gli accessori, un piano terra, sede dell'abitazione, e un piano primo con copertura piana praticabile.

L'accesso al lotto ed al fabbricato è consentito sia da via Pisani che da via Venier.

Esternamente si presenta in discrete condizioni di manutenzione, con pareti parte intonacate al civile e parte rivestite in sasso e pietra a vista. Le recinzioni sono costruite con base in c.a. e sovrastante struttura metallica, di cui parte con base in c.a. e sovrastante struttura metallica con pali in ferro, delimitate da siepe ornamentale. L'area pertinenziale risulta variamente piantumata.

Distribuzione interna dei locali e calcolo superficie commerciale:

E. I. 48/2021 Esperto Geom. Achille Sinatra - PD via S. Pellico 1 - Tel.049/8643097

156

A) box auto sub 4 (foto 13):

piano 1 sottostrada: vano unico mq. 86,11 x 50%= mq. 43,05

B) Abitazione sub 7 (foto da 1 a 12 e da 14 a15):

piano 1 sottostrada: cantina, 2 disimpegno, ripostiglio, 2

w.c., camera e 2 vani scala (sup. lorda)

abitazione e accessori mq. 45,89 x 100%= mq. 45,89

cantina e accessori mq. 124,93 x 50%= mq. 62,47

piano terra: ingresso-soggiorno-pranzo, cucina, disimpe-

gno, 2 bagni, 3 camere, 2 vani scala, patio e piscina sco-

perta (sup. lorda)

abitazione e accessori mq. 277,47 x 100%= mq. 277,47

patio e piscina mq. 148,42 x 25%= mq. 37,11

a detrarre superficie vani scala mq. -33,31

cortile mq. 439,53 x 10%= mq. 43,95

eccedenza cortile mq 864,54 - mq. 439,53 x 2%= mq. 8,50

piano primo: cortile pensile con terrazzo (sup. lorda)

mq. 417,53 x 25%= mq. 59,50

a detrarre superficie vano scala mq. -9,60

Totale sup. commerciale lorda ragguagliata 535,03

Si precisa che ai fini del computo della superficie lorda ragguagliata si è fatto riferimento al metodo di calcolo utilizzato dall'Agenzia delle Entrate, dipartimento del Territorio.

Finiture interne e dotazione impiantistica edificio:

Abitazione:

Trattasi di edificio che nella parte interna presenta ancora una qualità di finiture medio-alta, mentre nella parte esterna, la carenza di manutenzione rispetto al periodo della costruzione, descrive le finiture come medio-basse o basse in varie parti dell'edificio. In alcuni punti la manutenzione inesistente e dovrà essere ripresa.

Le dotazioni sono le seguenti:

- portoncino d'ingresso in legno e vetro blindato;
- pavimenti: marmo nell'ingresso-soggiorno, pavimento alla veneziana in cucina, listoni in legno nelle camere;
- pareti e soffitti con intonaco finito a civile e tinteggiato;
- cucina e servizi con rivestimento in lastre di marmo
- serramenti esterni in legno e vetrocamera;
- porte interne in legno;

Box auto

- basculante in metallo, pareti perimetrali tinteggiate al civile, pavimento in ceramica.

Gli impianti risultano a norma alla data della loro realizzazione.

Condizioni generali di manutenzione dell'edificio: **discrete**.

LOTTO 11 - ELEMENTI IDENTIFICATIVI CATASTALI:

I beni sottoposti a procedura sono censiti all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Padova e più precisamente:

Comune di: PADOVA

Catasto Terreni

Fg **185** Particella **906** Qualità **ENTE URBANO**

Superficie mq **3.465**

NB. per la continuità storico catastale si segnala che la part. 906 deriva da tipo mappale del 06/05/2009 Pratica n. PD0146415 in atti dal 06/05/2009 (n. 146415.1/2009);

Comune di: PADOVA **Catasto Fabbricati**

Fg **185** Particella **906** Sub **7** Cat. **A/7** cl. **5** cons. **13,5** rendita **Euro 2.998,03**
indirizzo Via Sebastiano Venier 105, piano S1-T-1;

NB. per la continuità storico catastale si segnala che il mapp. 906 sub 7 deriva da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/01/2018 Pratica n. PD0015124 in atti dal 25/01/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 7610.1/2018); Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; Variazione del 23/05/2013 Pratica n. PD0131867 in atti dal 23/05/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 92551.1/2013); già ex sez. G fg. 7 part. 1108 sub. 7 oggetto di VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/12/2012 Pratica n. PD0336580 in atti dal 15/12/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 86191.1/2012), variata con pratica del 15/12/2011 n. PD0480181, in atti dal 15/12/2011 per FUSIONE-DEMOLIZIONE PARZIALE (n. 209073.1/2011); già ex sez. G fg. 7 part. 1108 subb. 2-6 per VARIAZIONE del 02/06/1989 protocollo n. 387396 in atti dal 27/11/2001 AMPLIAMENTO – DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI E SOPRAELEVAZIONE (n. 1151.1/1989); già ex sez. G fg. 7 part. 1108 variata nel reddito con pratica n. 3166.1/1992; impianto meccanografico del 30/06/1987.

Comune di: PADOVA **Catasto Fabbricati**

Fg **185** Particella **906** Sub **4** Cat. **C/6** cl. **3** sup. mq. **77** rendita **Euro 186,91**
Via Sebastiano Venier 103, piano S1.

NB. per la continuità storico catastale si segnala che la part. 906 sub. 4 deriva da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/01/2018 Pratica n. PD0015123 in atti dal 25/01/2018 VARIAZIONE

TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 7609.1/2018); Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; variata con pratica del 23/05/2013 n. PD0131867, in atti dal 23/05/2013 per BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 92550.1/2013); già ex sez. G fg. 7 part. 1108 sub. 4 oggetto di VARIAZIONE del 02/06/1989 Pratica n. 387306 in atti dal 27/11/2001 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-E SOPRAELEVAZIONE (n. 1151.1/1989), già ex sez. G fg. 7 part. 1108 variata nel reddito pratica n. 3166.1/1992; impianto meccanografico del 30/06/1987.

Giudizio di conformità catastale

Dall'esame della documentazione **si rileva la conformità catastale** tra le unità oggetto di procedura e quelle riportate nell'archivio catastale.

LOTTO 11 - CONFINI

Specificando in senso orario secondo l'orientamento catastale della mappa del Catasto Terreni, il mappale 906, confina con:

intero complesso: a Nord con via Vettor Pisani, a Est con altra proprietà mappale 204, a Sud con stessa proprietà mappale 1490, a Ovest a Ovest con Comune di Padova mappali 826 - 828 - via Sebastiano Venier;

abitazione mapp. 906 sub 7-P.S1: a Nord con scoperto comune stesso lotto sub 8, a Est con altre unità subb 35-12, a Sud e Ovest con terrapieno e con scoperto comune stesso lotto sub 8;

abitazione mapp. 906 sub 7-P.T.: a Nord con scoperto comune stesso lotto sub 8, Est e Sud con altre unità subb 12-13-14 e con scoperto comune stesso lotto sub 8, a Ovest con scoperto comune stesso lotto sub 8;

abitazione mapp. 906 sub 7-P.1.: a Nord con scoperto comune stesso lotto sub 8, a Est con altre unità sub 12-13-14, a Sud e Ovest con scoperto comune stesso lotto sub 8;

box auto mapp. 906 sub 4 - P.S1.: a Nord con scoperto comune stesso lotto sub 8, a Est e Sud con altra unità stesso lotto sub 7, a Ovest con scoperto comune stesso lotto sub 8;

LOTTO 11 - PROVENIENZA

Storia dei passaggi nel/oltre ventennio:

La consistenza immobiliare pignorata:

- **pervenne all'esecutato**

per quota 1/2 Nuda Proprietà e quota 1/2 Piena

Proprietà (nella loro precedente identificazione e porzione catasto terreni foglio 185 particella 202 ente urbano e catasto fabbricati protocollo den. n. 708 del 12/02/1982) in virtù di atto tra vivi - compravendita ai rogiti del notaio Rocchi Pierino da Padova (PD), in data 24/02/1982 rep. n. 16057 e trascritto il 04/03/1982 ai n.ri 3899/3383 da potere di

N.B. Il venditore si riservava la quota di 1/2 di usufrutto, ma con voltura catastale del 16/12/2001 protocollo n.00198680 (19838.1/2002) ricongiungimento di usufrutto in morte del Sig.

- **pervenne all'esecutato**

per quota 1/1 Piena Proprietà (nella loro

precedente identificazione e porzione catasto terreni foglio 185 particelle 203, 514, 542, 206, 543 e 544 e catasto fabbricati protocollo den. n. 5421 del 30/10/1981) in virtù di atto tra vivi - compravendita ai rogiti del notaio Rocchi Pierino da Padova (PD) , in data 24/02/1982 rep. n. 16056 e trascritto il 04/03/1982 ai n.ri 3898/3382 da potere di

N.B. Con trascrizione del 24/04/1985 ai nn.8037/5944 si rettificava la trascrizione ai nn.3898/3382 del 04/03/1982 per errata indicazione della superficie dei terreni;

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Nel ventennio preso in esame, gli immobili sopra descritti hanno formato oggetto delle seguenti formalità:

- **Iscrizione** NN 12687/3115 del 09/03/2007, nascente da ipoteca volontaria - conc.ne a garanzia di apertura di credito concesso con atto ai rogiti di Attianese Vincenzo con sede in Albignasego (PD) in data 01/03/2007 rep.n. 6195/2205 a favore di

importo capitale euro 2.000.000,00, importo totale euro 3.000.000,00 e durata 2 anni;

- **Iscrizione** NN 25082/5608 del 01/07/2009, nascente da ipoteca volontaria - conc.ne a garanzia di apertura di credito concesso con atto ai rogiti di Attianese Vincenzo con sede in Albignasego (PD) in

data 26/06/2009 rep.n. 8666/4132 a favore di

importo capitale euro 2.200.000,00, importo totale euro 4.400.000,00 e durata 2 anni;

- **Iscrizione** NN 16447/2293 del 15/05/2012, nascente da ipoteca volontaria conc.ne a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto ai rogiti di Bressan Elena con sede in Conselve (PD) in data 11/05/2012 rep.n. 23968/12360 a favore di

importo capitale euro 400.000,00, importo totale euro 800.000,00 e durata 51 mesi

- **Trascrizione** NN 9171/5902 del 09/03/2021, nascente da atto esecutivo - verbale di pignoramento immobili, notificato da Ufficiale Giudiziario di Padova (PD) in data 19/01/2021 rep. n. 182/2021 a favore di

Dal 31/01/2020 (data del certificato notarile ex art. 567, secondo comma, c.p.c.), alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova non risultano pubblicate altre successive formalità che colpiscono i beni oggetto della presente relazione (vedasi all. 5 - ispezioni ipotecarie).

LOTTO 11 - STATO OCCUPAZIONALE

Con riferimento al godimento dei beni pignorati, si precisa che alla data del sopralluogo tecnico, l'immobile risultava occupato dall'esecutato e famiglia.

LOTTO 11 - ELEMENTI IDENTIFICATIVI URBANISTICI

Risultanze urbanistiche

Dalle indagini urbanistiche effettuate dal Comune di Padova e da quanto emerge dal certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente relazione, l'area su cui insiste il complesso immobiliare nel quale hanno sede le unità pignorate, individuate al foglio 185, mappali 906-1490, risulta:

che l'area così descritta in Catasto Terreni, FOGLIO 185, MAPPALI 906 -1490 risulta:

1) sulla base degli elaborati del Piano degli Interventi (P.I.) vigente, destinata a:

- parte ZONA RESIDENZIALE 4 DI COMPLETAMENTO ;
- parte ZONA DI PEREQUAZIONE INTEGRATA *;
- parte SEDI STRADALI *.

Gli interventi urbanistico-edilizi nella detta area sono disciplinati in via principale dagli articoli 15 - 16 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del Piano degli Interventi;

2) sulla base degli elaborati del Piano degli interventi (P.I.) adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 49 in data 12/04/2022 ricadente in:

- parte ZONA TERRITORIALE OMOGENEA B1 RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO A BASSA DENSITÀ;
- parte ZONA TERRITORIALE OMOGENEA B0 A VERDE

PRIVATO;

- parte VIABILITÀ ESISTENTE.

Gli interventi urbanistico-edilizi nella detta area sono disciplinati in via principale dagli articoli 18 – 17 - 36 delle Norme Tecniche Operative (N.T.O.) del Piano Adottato;

3) sulla base degli elaborati del Piano di Assetto del Territorio - P.A.T. del Comune di Padova, approvato con delibera di Giunta Provinciale n. 142 del 4 settembre 2014, che richiama in forma esplicita le previsioni e la normativa del P.A.T.I. e che non modifica l'assetto previsionale del P.I. Vigente; l'area è interessata da:

- CENTRI ABITATI;
- COMPATIBILITÀ GEOLOGICA - AREE IDONEE;
- AREE DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA: CITTÀ CONSOLIDATA;
- AMBITI DI PIANO ATTUATIVO DEL P.R.G. VIGENTE CONFERMATI DAL P.A.T.- CITTÀ PROGRAMMATA disciplinata in via principale dagli articoli 5.6.8.1, 7.1, 11.2.1, 11.2.2-12.1 delle N.T.A. del P.A.T;

4) parzialmente compresa nell'ambito di urbanizzazione consolidata ex l.r. 14/2017 di cui alla d.c.c 53 del 28/07/2020. Quanto sopra salvo disposizioni discendenti da leggi statali e regionali o previsioni di progetti di opere pubbliche approvate.

Le destinazioni urbanistiche di aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio, sono decaduti il 29/5/2021 per il decorso di 5 anni dall'approvazione del Piano degli Interventi (art. 18, comma 7, L.R. n.11/2004).

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia

Sulla base delle indagini esperite e da quanto fornito dall'ufficio accesso agli atti del Comune di Padova, il Perito segnala che il compendio è stato costruito

in forza di:

- **concessione edilizia** Reg. n. 1075/81 del 09/07/21983 ampliamento ai sensi della L.R. 1/82;
- **autorizzazione edilizia** Reg. n. 1075/81 del 29/01/1990 per completamento opere di cui alla medesima C.E. scaduta;
- **concessione edilizia in sanatoria** Reg. n. 22883 del 04/07/1989 (L. 28/02/1985 n.47);
- **agibilità**: le unità oggetto della presente relazione risultano prive di

agibilità.

Da quanto emerso dalla documentazione fornita dall'ufficio accesso agli atti del Comune di Padova, non sono emerse ulteriori pratiche successive attestanti modifiche eseguite sugli immobili pignorati.

In base a quanto verificato in fase di sopralluogo, a parere dello scrivente **il compendio pignorato risulta non conforme** alla documentazione depositata in Comune.

Le difformità riguardano alcune piccole modifiche interne consistenti, al piano primo sotto strada, in una diversa distribuzione interna dei locali e un utilizzo diverso della camera situata sul lato nord-est ora adibita ad ufficio; inoltre va segnalata una ridefinizione della sagoma del tetto per minore superficie calpestabile a seguito dello stralcio di una porzione a favore dell'unità confinante sub 14.

Trattasi di situazioni sanabili per le quali è possibile presentare una pratica di sanatoria edilizia con il pagamento della sanzione amministrativa, oltre agli

oneri tecnici e il conseguente aggiornamento catastale, approssimativamente “stimabili” in € 4.500,00.

Non esistono alla data della presente relazione vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione o limiti di edificabilità opponibili alla procedura esecutiva.

Si segnala che per l’immobile oggetto del presente lotto non sono previste spese condominiali.

Per quanto attiene alla classe energetica, essendone l’abitazione mapp. 906 sub. 7 sprovvista, si prevede classificabile in classe “F”.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Considerazioni relative alla valutazione unitaria del compendio costituito dai lotti da 1 a 9.

In risposta alla richiesta dell’Ill.mo G.E. di considerare una vendita unitaria del compendio costituito dai lotti da 1 a 9, il Perito ribadisce che detto valore è da considerarsi quale sommatoria dei singoli valori determinati per ciascun lotto, precisando che la proposta di una vendita unitaria è sicuramente da caldeggiare anche alla luce delle varie problematiche collegate alle difficoltà di coordinare il completamento dei lavori da parte di soggetti plurimi, tenuto conto anche che la demolizione e ricostruzione delle scale interne alle singole abitazioni, sotto il profilo della gestione dei costi, andrebbero coordinate da un unico soggetto.

Una diversa interpretazione è stata data per i lotti 10 e 11 che per loro natura, essendo non omogenei rispetto al compendio “lotti 1-9”, verranno stimati separatamente e distintamente, con i valori determinati come segue.

Considerazioni generali valide per tutti gli 11 lotti periziati

Le ricerche di mercato hanno segnalato nel corso del 2022 e primi mesi del 2023, un'appetibilità per beni simili a quelli stimati da ritenersi discreta.

I valori unitari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare per il 2° semestre del 2022, stabiliti per la zona di riferimento del Comune di Padova, sono compresi tra € 1.200,00/mq e € 2.000,00/mq., a seconda dello stato manutentivo.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI LOTTI DA 1 A 9

Il compendio pignorato, alla data della presente valutazione, risulta non interamente finito e il Perito stima lo stato attuale costruito come grezzo avanzato. Restano da terminare la disposizione interna dei locali, con la realizzazione delle pareti divisorie mancanti, l'installazione degli infissi, i pavimenti, la finitura degli impianti e l'installazione delle relative caldaie. Pertanto, lo scrivente ritiene di considerare lo stato di avanzamento dei lavori al 65%.

Al valore così ottenuto dovranno essere considerate anche le decurtazioni per sanatoria edilizia e per la demolizione e ricostruzione delle scale a chiocciola non a norma.

Quanto al prezzo unitario necessario per la valutazione degli immobili pignorati, è stata eseguita un'indagine di mercato recuperando i valori di alcuni atti di compravendita avvenuti in tempi recenti, dai quali sono stati estrapolati i dati relativi al valore del bene compravenduto e alla sua consistenza.

Al fine di uniformare i risultati, il metodo di calcolo della superficie commerciale è per tutti lo stesso utilizzato per il calcolo adottato nella presente relazione. Pertanto, si otterranno valori di prezzo unitario che saranno conseguenza diretta della relazione tra questi e le superfici ragguagliate.

Di seguito si riporta la determinazione del prezzo unitario

Prezzo e Caratteristiche	A	B	C
Prezzo PRZ (€)	210.000,00	287.350,00	140.000,00
Data atto	30/06/2017	04/03/2020	21/05/2021
Sup. Principale SUP (mq)	149,00	151,50	88,00
Livello Piano LIV (n)	T	T	1
Servizio SER (n)	2	2	2
Valore €/mq.	1.409,40	1.896,70	1.590,91
Valore medio €/mq.	1.632,34		

Tenuto conto dello stato di avanzamento dei lavori e delle finalità della presente stima, eseguite le opportune decurtazioni, il prezzo unitario verrà aggiornato come segue:

€ 1.632,34/mq. * 65% = € 1.061,02/mq.

che si arrotonda ad € 1.050/mq.

STIMA VALORE LOTTO 1

(*) nel valore è compresa l'incidenza del terreno coperto e scoperto condominiale di cui fa parte il lotto periziato.

	mq	€/mq	= Euro
Totale sup.	253,47	1.050	266.143,50
riduzione per insorgenza di vizi occulti -15% valore			-39.921,53
riduzione per sanatoria edilizia			-4.500,00
riduzione per demolizione e ricostruzione scala			-50.000,00
TOTALE VALORE LOTTO 1			171.721,97

che si arrotondano a **€ 172.000,00**

(diconsi Euro centosettantaduemila/00)

Di seguito si riporta il valore della quota di proprietà dell'esecutata:

proprietario per la quota di 1/1 della piena proprietà:

VALORE QUOTA € 172.000,00 x (1/1) = **€ 172.000,00**

(diconsi Euro centosettantaduemila/00)

STIMA VALORE LOTTO 2

(*) nel valore è compresa l'incidenza del terreno coperto e scoperto condominiale di cui fa parte il lotto periziato.

	mq	€/mq	= Euro
Totale sup.	219,72	1.050	230.706,00
riduzione per insorgenza di vizi occulti -15% valore			-34.605,90
riduzione per sanatoria edilizia			-4.500,00
riduzione per demolizione e ricostruzione scala			-50.000,00
TOTALE VALORE LOTTO 2			141.600,10

che si arrotondano a **€ 142.000,00**

(diconsi Euro centoquarantaduemila/00)

Di seguito si riporta il valore della quota di proprietà dell'esecutata:

proprietario per la quota di 1/1 della piena proprietà:

VALORE QUOTA € 142.000,00 x (1/1) = **€ 142.000,00**

(diconsi Euro centoquarantaduemila/00)

STIMA VALORE LOTTO 3

(*) nel valore è compresa l'incidenza del terreno coperto e scoperto condominiale di cui fa parte il lotto periziato.

	mq	€/mq	= Euro
Totale sup.	238,54	1.050	250.467,00
riduzione per insorgenza di vizi occulti -15% valore			-37.570,05

riduzione per sanatoria edilizia

-4.500,00

riduzione per demolizione e ricostruzione scala

-50.000,00

TOTALE VALORE LOTTO 3

158.396,95

che si arrotondano a

€ 158.000,00

(diconsi Euro centocinquantottomila/00)

Di seguito si riporta il valore della quota di proprietà dell'esecutata:

proprietario per la quota di 1/1 della piena proprietà:

VALORE QUOTA € 158.000,00 x (1/1) =

€ 158.000,00

(diconsi Euro centocinquantottomila/00)

STIMA VALORE

LOTTO 4

(* nel valore è compresa l'incidenza del terreno coperto e scoperto condominiale di cui fa parte il lotto periziato.

mq €/mq = Euro

Totale sup.

303,18 1.050 318.339,00

riduzione per insorgenza di vizi occulti -15% valore

-47.750,85

riduzione per sanatoria edilizia

-7.000,00

riduzione per demolizione e ricostruzione scala

-50.000,00

TOTALE VALORE LOTTO 4

213.588,15

che si arrotondano a

€ 214.000,00

(diconsi Euro duecentoquattordicimila/00)

Di seguito si riporta il valore della quota di proprietà dell'esecutata:

proprietario per la quota di 1/1 della piena proprietà:

VALORE QUOTA € 214.000,00 x (1/1) =

€ 214.000,00

(diconsi Euro duecentoquattordicimila/00)

STIMA VALORE

LOTTO 5

(*) nel valore è compresa l'incidenza del terreno coperto e scoperto condominiale di cui fa parte il lotto periziato.

	mq	€/mq	= Euro
Totale sup.	289,03	1.050	303.481,50
riduzione per insorgenza di vizi occulti -15% valore			-45.522,23
riduzione per sanatoria edilizia			-4.500,00
riduzione per demolizione e ricostruzione scala			-50.000,00
TOTALE VALORE LOTTO 5			203.459,27

che si arrotondano a € **203.000,00**

(diconsi **Euro duecentotremila/00**)

Di seguito si riporta il valore della quota di proprietà dell'esecutata:

proprietario per la quota di 1/1 della piena proprietà:

VALORE QUOTA € 203.000,00 x (1/1) = € **203.000,00**

(diconsi **Euro duecentotremila/00**)

STIMA VALORE

LOTTO 6

(*) nel valore è compresa l'incidenza del terreno coperto e scoperto condominiale di cui fa parte il lotto periziato.

	mq	€/mq	= Euro
Totale sup.	174,78	1.050	183.519,00
riduzione per insorgenza di vizi occulti -15% valore			-27.527,85
riduzione per sanatoria edilizia			-4.500,00
riduzione per demolizione e ricostruzione scala			-50.000,00
TOTALE VALORE LOTTO 6			101.491,15

che si arrotondano a

€ 101.000,00

(diconsi Euro centounomila/00)

Di seguito si riporta il valore della quota di proprietà dell'esecutata:

proprietario per la quota di 1/1 della piena proprietà:

VALORE QUOTA € 101.000,00 x (1/1) =

€ 101.000,00

(diconsi Euro centounomila/00)

STIMA VALORE

LOTTO 7

(*) nel valore è compresa l'incidenza del terreno coperto e scoperto condominiale di cui fa parte il lotto periziato.

	mq	€/mq	= Euro
Totale sup.	150,32	1.050	157.836,00
riduzione per insorgenza di vizi occulti -15% valore			-23.675,40
riduzione per sanatoria edilizia			-4.500,00
riduzione per demolizione e ricostruzione scala			-50.000,00
TOTALE VALORE LOTTO 7			79.660,60

che si arrotondano a

€ 80.000,00

(diconsi Euro ottantamila/00)

Di seguito si riporta il valore della quota di proprietà dell'esecutata:

proprietario per la quota di 1/1 della piena proprietà:

VALORE QUOTA € 80.000,00 x (1/1) =

€ 80.000,00

(diconsi Euro ottantamila/00)

STIMA VALORE

LOTTO 8

(*) nel valore è compresa l'incidenza del terreno coperto e scoperto condominiale di cui fa parte il lotto periziato.

	mq	€/mq	= Euro
Totale sup.	164,09	1.050	172.294,50
riduzione per insorgenza di vizi occulti -15% valore			-25.844,18
riduzione per sanatoria edilizia			-4.500,00
riduzione per demolizione e ricostruzione scala			-50.000,00
TOTALE VALORE LOTTO 8			91.950,32

che si arrotondano a **€ 92.000,00**
(diconsi **Euro novantaduemila/00**)

Di seguito si riporta il valore della quota di proprietà dell'esecutata:

proprietario per la quota di 1/1 della piena proprietà:

VALORE QUOTA € 92.000,00 x (1/1) = **€ 92.000,00**
(diconsi **Euro novantaduemila/00**)

STIMA VALORE LOTTO 9

(*) nel valore è compresa l'incidenza del terreno coperto e scoperto condominiale di cui fa parte il lotto periziato.

	mq	€/mq	= Euro
Totale sup.	213,76	1.050	224.448,00
riduzione per insorgenza di vizi occulti -15% valore			-33.667,20
riduzione per sanatoria edilizia			-4.500,00
riduzione per demolizione e ricostruzione scala			-50.000,00
TOTALE VALORE LOTTO 9			136.280,80

che si arrotondano a **€ 136.000,00**
(diconsi **Euro centotrentaseimila/00**)

Di seguito si riporta il valore della quota di proprietà dell'esecutata:

proprietario per la quota di 1/1 della piena proprietà:

VALORE QUOTA € 136.000,00 x (1/1) = **€ 136.000,00**

(diconsi **Euro centotrentaseimila/00**)

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI LOTTI 10 E 11

Anche per detti beni è stata eseguita un'indagine di mercato recuperando i valori di alcuni atti di compravendita avvenuti in tempi recenti, dai quali sono stati estrapolati i dati relativi al valore del bene compravenduto e della sua consistenza. Pertanto, tenuto conto dell'ubicazione, della vetustà, della consistenza, del grado di finitura e dello stato di manutenzione accertato, si propongono i seguenti valori da porre a base d'asta, così differenziati:

- per quanto attiene il lotto 10, tenuto conto che i lavori non sono stati interamente completati (vedi mansarda), lo scrivente ritiene corretto adottare un valore unitario pari ad € 1.100,00/mq;

- per quanto attiene il lotto 11, tenuto conto dello stato manutentivo accertato, della consistenza, della vetustà, della disposizione e dislocazione dei locali interni all'abitazione, lo scrivente ritiene corretto adottare un valore unitario pari ad € 1.150,00/mq.

STIMA VALORE LOTTO 10

	mq	€/mq	= Euro
Totale sup.	319,11	1.100	351.021,00
riduzione per insorgenza di vizi occulti -15% valore			-52.653,15
riduzione per sanatoria edilizia			-4.500,00
TOTALE VALORE LOTTO 10			293.867,85
che si arrotondano a			€ 294.000,00

(diconsi **Euro duecentonovantaquattromila/00**)

Di seguito si riporta il valore della quota di proprietà dell'esecutata:

proprietario per la quota di 1/1 della piena proprietà:

VALORE QUOTA € 294.000,00 x (1/1) = **€ 294.000,00**

(diconsi **Euro duecentonovantaquattromila/00**)

	STIMA VALORE LOTTO 11		
	mq	€/mq	= Euro
Totale sup.	535,03	1.150	615.284,50
riduzione per insorgenza di vizi occulti -15% valore			-92.292,68
riduzione per sanatoria edilizia			-4.500,00
riduzione per demolizione e ricostruzione scala			-50.000,00
TOTALE VALORE LOTTO 10			468.491,82

che si arrotondano a **€ 470.000,00**

(diconsi **Euro quattrocentosettantamila/00**)

Di seguito si riporta il valore della quota di proprietà dell'esecutata:

proprietario per la quota di 1/1 della piena proprietà:

VALORE QUOTA € 470.000,00 x (1/1) = **€ 470.000,00**

(diconsi **Euro quattrocentosettantamila/00**)

Tanto riferisce e valuta lo scrivente ad evasione dell'incarico ricevuto.

Padova 15 settembre 2023 L'Esperto : Geom. Achille Sinatra

Allegati:

All. copia verbale di giuramento,

e per ogni singolo Lotto

All. documentazione fotografica,

All. documentazione catastale,

All. documentazione urbanistico edilizia,



All. 5 documentazione ipotecaria,

All. 6 atti di provenienza.

