
Tribunale Ordinario di Treviso
Liquidazione giudiziale n. 34 – 1/2022
della società
BBC s.n.c. di Cecchinato Raffaele & C.
con sede in via Zanibelli n. 15, Castelfranco Veneto (TV)

Giudice Delegato: **Dott.ssa Petra Uliana**
Curatore: **Dott. Franco Squizzato**

PERIZIA DI STIMA
relativa a
BENI IMMOBILI

Perito Stimatore: ing. Martino Scaramel

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

INDICE

1 - INCARICO	4
2 - ESPLETAMENTO DELL'INCARICO	7
3 - CONSISTENZA DEI BENI IMMOBILI E DIVISIONE IN LOTTI	9
4 - LOTTO N. 1	10
4.1 - Unità residenziale a Castelfranco Veneto (TV)	10
4.2 - Dati catastali	16
4.3 - Provenienza degli immobili	16
4.4 - Stato d'uso	17
4.5 - Limitazioni e vincoli sulla proprietà	17
4.6 - Situazione tecnico amministrativa e regolarità urbanistica	19
4.7 - Determinazione delle superfici	21
4.8 - Stima	22
5 - LOTTO N. 2	26
5.1 - Unità residenziale a Padova (PD)	26
5.2 - Dati catastali	32
5.3 - Provenienza degli immobili	33
5.4 - Stato d'uso	34
5.5 - Limitazioni e vincoli sulla proprietà	34
5.6 - Situazione tecnico amministrativa e regolarità urbanistica	40
5.7 - Determinazione delle superfici	44
5.8 - Stima	45
6 - LOTTO N. 3	47
6.1 - Unità residenziale a Comacchio (FE) – Lido delle Nazioni	47
6.2 - Dati catastali	51
6.3 - Provenienza degli immobili	52
6.4 - Stato d'uso	53
6.5 - Limitazioni e vincoli sulla proprietà	53
6.6 - Situazione tecnico amministrativa e regolarità urbanistica	54
6.7 - Determinazione delle superfici	56
6.8 - Stima	57
7 - LOTTO N. 4	59
7.1 - Unità residenziale ad Abano Terme (PD)	59

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel

Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

7.2 - Dati catastali	65
7.3 - Provenienza degli immobili	67
7.4 - Stato d'uso	68
7.5 - Limitazioni e vincoli sulla proprietà.....	68
7.6 - Situazione tecnico amministrativa e regolarità urbanistica	74
7.7 - Determinazione delle superfici	75
7.8 - Stima.....	77
8 - RIEPILOGO.....	79
9 - ELENCO ALLEGATI	80

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel

Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

1 - INCARICO

Il Dott. Franco Squizzato, in qualità di curatore nell'ambito della liquidazione giudiziale della società "BBC s.n.c. di Cecchinato Raffaele & C.", affidava allo scrivente ing. Martino Scaramel, libero professionista iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Treviso al n.1500, con studio in viale N. Bixio n.95 a Treviso (TV), l'incarico per la redazione di una perizia di stima relativamente al compendio immobiliare di proprietà della società fallita e dei soci illimitatamente responsabili Babetto Mauro, Cecchinato Raffaele e Roberto Bavaresco. Gli immobili oggetto di stima risultano ubicati nei comuni di Castelfranco Veneto (TV), Padova capoluogo, Abano Terme (PD) e Comacchio (FE).

La presente perizia si riferisce, pertanto, esclusivamente a detto incarico estimativo, mentre vengono di seguito riportate le limitazioni all'incarico commissionato:

1. Analisi strutture e agenti inquinanti:

sono escluse dal presente incarico verifiche in genere inerenti le componenti del fabbricato in cui gli immobili appresi all'attivo della liquidazione giud. siano ubicati; analisi afferenti alle strutture degli immobili e/o dei sottosuoli su cui i beni insistono (tra cui, fra l'altro, verifiche di composizione fisico-chimica dei terreni/eventuali presenze di resti archeologici interrati/ecc.); nonché ogni ulteriore eventuale indagine/accertamento non precisamente richiesto in sede di incarico e di cui non è fatta specifica menzione nella presente trattazione.

Nota bene: NON oggetto di verifica e pertanto è non esclusa, la presenza, nel compendio immobiliare appreso all'attivo della liquidazione giud. (in tutte le sue componenti edilizie e non/pertinenze ed accessori entro terra e fuori terra), di eventuali sostanze/materiali nocivi-tossici-pericolosi (quali, solo a mero titolo d'esempio non esaustivo: amianto e suoi derivati/formaldeide/naftalene/ecc.), inquinamento e contaminazione di qualsiasi tipo, campi elettromagnetici, ecc. oltre a quanto eventualmente indicato in perizia.

2. Pratiche edilizie:

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

lo scrivente, con riferimento alla richiesta di accesso ad atti edilizi effettuata presso il comune dove risulta ubicato l'immobile ed alle successive pratiche edilizie messe a disposizione dall'amministrazione Comunale, non può escludere, a priori, la sussistenza di altre ed ulteriori pratiche edilizie (relative a quanto oggetto di perizia), depositate negli archivi comunali. Si precisa, infatti, che lo scrivente non ha avuto accesso diretto né all'archivio cartaceo comunale (la pratica edilizia viene messa a disposizione dall'ufficio tecnico in relazione ad una propria e autonoma ricerca di archivio), né tanto meno al software di ricerca delle pratiche edilizie della P.A., inoltre si evidenzia che quest'ultimo potrebbe non esser stato opportunamente e correttamente aggiornato con tutte le pratiche edilizie, condoni, ecc. protocollati nel tempo e presenti negli archivi comunali e/o queste potrebbero esser state archiviate in maniera incompleta e/o diversa rispetto all'effettiva ditta/ditte proprietaria/e e/o con riferimenti toponomastici/catastali errati, o non giacere in archivio per altre diverse ragioni.

3. Descrizione dei beni / sanabilità irregolarità amministrative:

Si precisa che non sono state rilevate le dimensioni complessive (planimetriche ed altimetriche) del lotto di terreno su cui gli immobili pignorati insistono, né dell'intero fabbricato.

In merito alla materializzazione esistente dei confini dei terreni e/o delle aree pertinenziali esterne, anche ove siano presenti elementi di recinzione, si precisa che non è stata rilevata la superficie reale dei lotti/aree scoperte in godimento dei beni. Dette superfici reali possono essere rilevate solo a mezzo di un'azione di specifico ri-confinamento, o a mezzo preciso rilievo strumentale-topografico, in loco, attività che non sono state eseguite, in quanto non precisamente richieste e commissionate. Eventuali ulteriori costi, diritti, sanzioni, competenze professionali, ecc. per eventuali dovuti, connessi ripristini e/o per pratiche edilizie/verifiche aggiuntive connesse con problematiche edilizio-urbanistiche riscontrabili solo in sede di accurato rilievo di precisione dei beni in oggetto e/o richieste dalle P.A. competenti

in sede di istruttoria, ecc. non risultano allo stato attuale tecnicamente quantificabili e valutabili dallo scrivente, oltre a quanto già menzionato.

NOTA 1: Resta inoltre ferma, la necessità di successiva verifica di variazioni/difformità che possono interessare l'intero Condominio (ove presenti le parti comuni), di cui il bene in esame fa parte (senza in questa sede entrare nel merito di variazioni/difformità afferenti ad eventuali altre proprietà nello stabile), dato che non sono emerse, negli archivi comunali, pratiche di regolarizzazione afferenti alla consistenza dell'intero fabbricato.

Ogni ulteriore e più approfondita analisi/determinazione sulla questione, non è in questa sede precisamente quantificabile (una quantificazione più dettagliata degli oneri economici connessi alle difformità condominiali, appare in questa sede non determinabile, senza il coinvolgimento di soggetti terzi, stante la necessità di esperire verifiche afferenti anche ad altre proprietà nel Condominio, con relativo necessario contraddittorio, da instaurare con le competenti pubbliche amministrazioni, attività che esula dall'incarico ricevuto).

4. Statica della struttura dell'immobile:

a vista e sempre per quanto è stato potuto e possibile visionare nel corso del sopralluogo effettuato, sia esternamente che internamente e sempre limitatamente all'unità immobiliare oggetto di stima, non sono state riscontrate criticità particolari e problematiche connesse alla sua staticità. In riferimento a ciò, va comunque precisato che non è stata condotta alcuna verifica statica sugli edifici oggetto di perizia.

5. Raffronto confine catastale/reale:

sono escluse, dal presente incarico, verifiche inerenti al raffronto tra l'attuale confinamento del lotto di terreno (superficie reale), su cui i beni immobili in esame insistono, rispetto ai sedimi di superficie catastale, come pertinenziali; verifiche in genere inerenti all'ambito in cui gli immobili siano ubicati;

6. Regolarizzazione catastale:

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

il costo della regolarizzazione catastale, come riportato nello specifico paragrafo, è stato opportunamente stimato e/o opportunatamente calmierato all'interno della valutazione estimativa al fine dell'aggiornamento/correzione della sola documentazione catastale presente nella banca dati catastale, relativa all'unità immobiliare oggetto di perizia.

Restano quindi esclusi gli eventuali oneri aggiuntivi (costi professionali, diritti catastali, ecc.) connessi a particolari casi di censimento catastale, al momento non valutabili e quantificabili sotto i profili tecnico ed economico, che eventualmente potrebbero insorgere in corso di definizione, redazione e presentazione della/e pratica/he catastale/i di cui sopra e/o per richieste provenienti direttamente dall'ufficio catastale provinciale in corso di istruttoria e risolvibili mediante la redazione di ulteriori e diverse pratiche/planimetrie catastali e/o con l'eventuale stipula anche di successivi atti notarili (per difformità di intestati/difformità di pregresse identificazioni/scaturenti da titoli qui non presi in esame/ecc.).

7. Varie:

esulano dall'attività dello scrivente verifiche di tipo strumentale in ambito acustico sugli immobili, pertanto in sede di valutazione estimativa verrà ipotizzato il rispetto dei parametri acustici cogenti all'epoca di realizzazione dell'immobile oggetto di disamina tecnica.

2 - ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

Accettato l'incarico conferitogli si procedeva a condurre i sopralluoghi presso gli immobili appresi alla liquidazione giudiziale ed in particolare gli accessi sono stati così effettuati:

- il giorno 14.2.2024 presso l'unità abitativa indipendente, parte di un più ampio fabbricato residenziale, ubicata nel Comune di Abano Terme (PD) in via Guazzi n.28. L'unità immobiliare si sviluppa su due livelli di piano (terra e primo) ed è completa di garage posto all'interno di un corpo separato e di un'area scoperta di pertinenza esclusiva;
- il giorno 16.2.2024 presso l'unità abitativa (appartamento), ubicata nel Comune di

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

Castelfranco Veneto (TV) in via Amos Zanibelli n.15, posta al piano primo di un più ampio fabbricato condominiale e comprensiva di un garage e un ripostiglio al piano interrato del suddetto condominio;

- il giorno 8.3.2024 presso l'unità abitativa (appartamento), ubicata nel Comune di Comacchio (FE) in viale Panama n.17, posta al piano primo di un più ampio fabbricato condominiale e comprensiva di un posto auto scoperto;
- il giorno 18.3.2024 presso l'unità abitativa indipendente, ubicata nel Comune di Padova (PD) in via Cristoforo Moro n.24. L'unità immobiliare si sviluppa su tre livelli di piano (terra, primo e secondo) ed è completa di garage posto all'interno del corpo di fabbrica e di un'area scoperta di pertinenza esclusiva.

Nelle occasioni specificate veniva analizzato il compendio immobiliare oggetto di stima assumendo la documentazione di riferimento al momento disponibile.

Peraltro, con riferimento ai beni immobili oggetto di stima, al fine di reperire tutta la documentazione tecnica e le informazioni utili per l'espletamento dell'incarico, nonché di verificare la congruità dello stato di fatto e degli atti di acquisizione stipulati, si rendevano necessarie:

- 1) visure telematiche presso le Agenzie del Territorio di Treviso, Padova e Ferrara – servizi catastali per l'acquisizione degli estratti di mappa e delle planimetrie relative agli immobili;
- 2) visure telematiche presso le Agenzie del Territorio di Treviso, Padova e Ferrara – servizio di pubblicità immobiliare per la verifica delle formalità pregiudizievoli eventualmente presenti e per l'acquisizione delle note di trascrizione sugli immobili;
- 3) verifiche delle pratiche edilizie istruite con ottenimento di alcune copie dei documenti tecnici a corredo e colloqui con il personale tecnico dell'Ufficio "Edilizia Privata" dei Comuni di Castelfranco Veneto, Padova, Abano Terme e Comacchio.

Tutto ciò premesso lo scrivente espone quanto segue.

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel

Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

3 - CONSISTENZA DEI BENI IMMOBILI E DIVISIONE IN LOTTI

Premesso che la società “BBC s.n.c. di Cecchinato Raffaele & C.” non risulta proprietaria di beni immobili sul territorio nazionale, la liquidazione giudiziale ha appreso gli immobili nella disponibilità dei soci illimitatamente responsabili. Tale compendio è stato, ai fini della presente valutazione estimativa, suddiviso in lotti come nel prosieguo indicato:

immobili intestati a Bavaresco Roberto nato a Castelfranco Veneto (TV) il 23.11.1974

(CF: BVRRRT74S23C111O)

- **Lotto n.1:** unità abitativa (appartamento), ubicata nel Comune di Castelfranco Veneto (TV) in via Amos Zanibelli n.15, posta al piano primo di un più ampio fabbricato condominiale e comprensiva di un garage e un ripostiglio al piano interrato del suddetto condominio;
diritto reale da stimare: nuda proprietà per l'intero (1/1)
- **Lotto n.2:** unità abitativa funzionalmente indipendente, ubicata nel Comune di Padova (PD) in via Cristoforo Moro n.24. L'unità immobiliare si sviluppa su tre livelli di piano (terra, primo e secondo) ed è completa di garage posto all'interno del corpo di fabbrica e di un'area scoperta di pertinenza esclusiva;
diritto reale da stimare: piena proprietà per l'intero (1/1)
- **Lotto n.3:** unità abitativa (appartamento), ubicata nel Comune di Comacchio (FE) in viale Panama n.17 loc. Lido delle Nazioni, posta al piano primo di un più ampio fabbricato condominiale e comprensiva di un posto auto scoperto;
diritto reale da stimare: piena proprietà per la quota di 1/6

immobili intestati a Babetto Mauro nato a Abano Terme (PD) il 11.11.1958

(CF: BBTMRA58S11A001S)

- **Lotto n.4:** unità abitativa funzionalmente indipendente, parte di un più ampio fabbricato residenziale ubicata nel Comune di Abano Terme (PD) in via Guazzi n.28. L'unità immobiliare si sviluppa su due livelli di piano (terra e primo) ed è completa di garage posto all'interno di un corpo separato e di un'area scoperta di pertinenza esclusiva;
diritto reale da stimare: piena proprietà per la quota di 1/2

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

Per i dati catastali completi dei lotti immobiliari summenzionati si rimanda, oltre che al relativo paragrafo della presente perizia, agli allegati “A” e “B” ove sono riportate le visure catastali rispettivamente per il sig. Bavaresco Roberto e il sig. Babetto Mauro.

Nel prosieguo si procederà ad analizzare il compendio immobiliare appreso alla procedura esaminando separatamente i vari lotti immobiliari come sopra individuati.

4 - LOTTO N. 1

4.1 - UNITÀ RESIDENZIALE A CASTELFRANCO VENETO (TV)

Il lotto immobiliare oggetto di disamina consiste in:

- un'unità abitativa (appartamento), distribuita su un unico livello, posta al piano primo e comprensiva di una cantina al piano interrato;
- un garage posto al piano interrato.

Le unità summenzionate sono inserite all'interno di un più ampio fabbricato condominiale, costituito da quattro unità immobiliari a destinazione residenziale e i relativi garage. Tale fabbricato, inoltre, fa parte di un complesso immobiliare (supercondominio) formato da più corpi di fabbrica denominato “Residence Zanibelli”.

Nell'immagine che segue viene riportato l'inquadramento territoriale del compendio immobiliare oggetto di disamina:

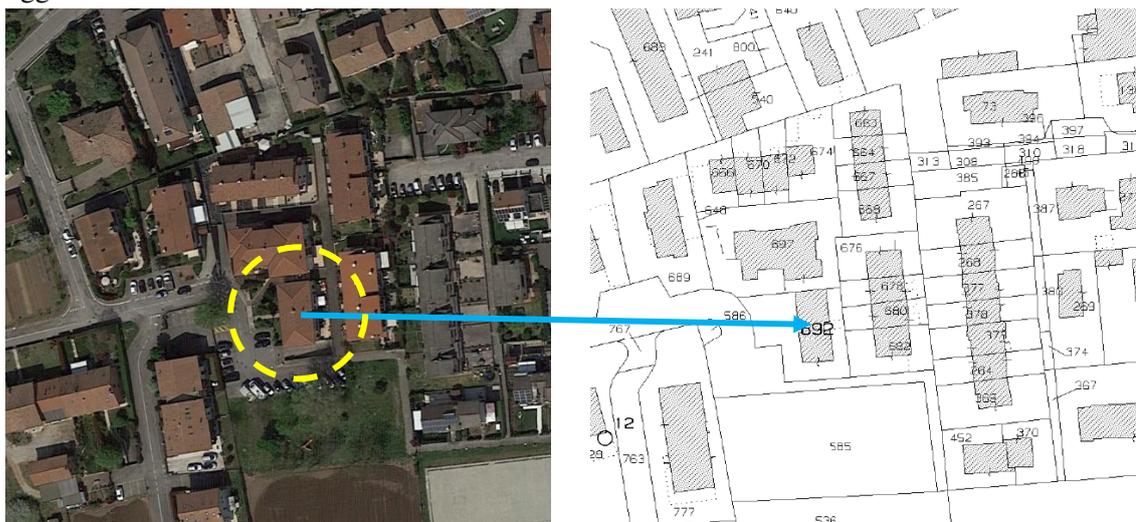


Fig. 1 – Inquadramento territoriale lotto n.1

L'immobile è ubicato nel territorio comunale di Castelfranco Veneto (TV) in via Amos Zanibelli,

15 nella frazione di Salvatronda. Il fabbricato, di cui l'unità abitativa fa parte, è collocato in una zona prettamente residenziale, a circa 4 Km a est del centro di Castelfranco Veneto, fornita dei principali servizi quali supermercati, scuole, bar, sportello bancario, farmacia, sportello postale. In prossimità della zona in questione sono presenti aree a verde pubblico e a parcheggio pubblico oltre che essere disponibili servizi di trasporto pubblico su gomma.

Nel complesso il fabbricato, riconducibile come epoca di costruzione alla metà degli anni '90 del secolo scorso, è sviluppato su tre livelli di piano (compreso il piano interrato) ed è dotato esternamente di uno scoperto esterno ad uso condominiale dove si trovano la rampa di accesso al piano interrato (sub. 2, in corrispondenza del fronte sud), il vialetto di accesso e il giardino condominiale (sub. 1).

Viene rappresentata in seguito (vedi fig. n. 2 e n. 3) la tipologia del fabbricato condominiale in cui è collocato il lotto immobiliare oggetto di valutazione estimativa:



Fig n. 2 e n. 3 - Rappresentazione della tipologia di fabbricato in cui è collocata l'unità abitativa.

Per una miglior trattazione, nel prosieguo si procederà ad analizzare il compendio immobiliare esaminando separatamente l'unità abitativa dal garage.

Unità Abitativa (Mappale 692 - Sub. 7)

L'unità abitativa oggetto di disamina, rappresentata da un appartamento collocato al piano primo di un fabbricato condominiale, possiede la seguente distribuzione funzionale così come riportata nelle planimetrie depositate presso l'archivio catastale di Treviso:

- zona giorno composta da un ingresso su soggiorno e cucina, sono presenti due poggiali

posti uno a est e uno a ovest con accesso rispettivamente dalla cucina e dal soggiorno;

- zona notte costituita da due camere da letto (di cui una matrimoniale), un disimpegno e un bagno dotato di doccia.

Si segnala inoltre che al piano interrato del fabbricato condominiale l'unità abitativa dispone di una cantina con accesso da un disimpegno condominiale.

Nelle fig. 4 e 5 di seguito proposte, è raffigurata la planimetria catastale suddivisa per piano dell'unità abitativa depositata presso l'ufficio Provinciale-Territorio di Treviso servizi catastali.

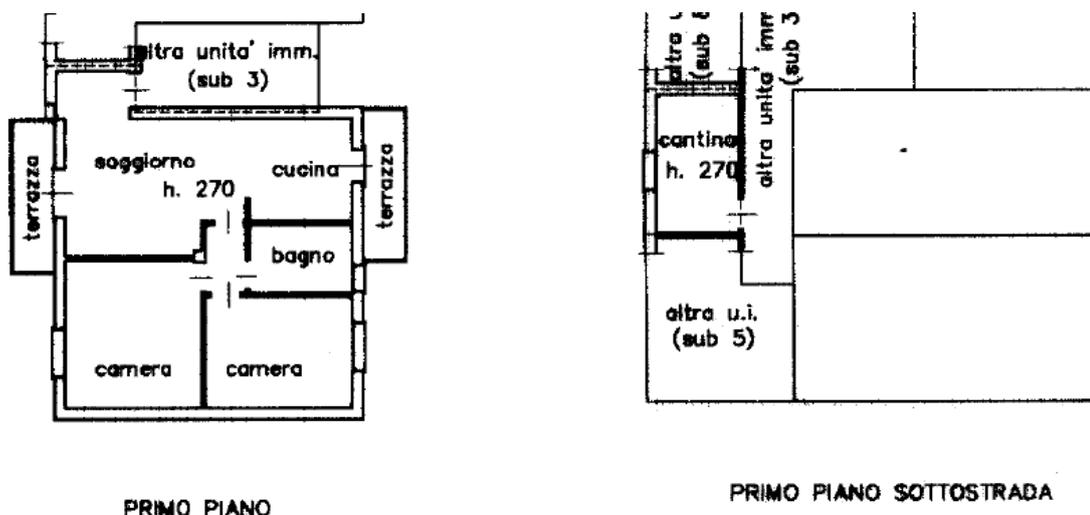


Fig. 4 e 5 - Estratti planimetria catastale, relativa all'unità abitativa

Sulla base delle indagini tecniche condotte in sito, si evidenziano in seguito le caratteristiche e le criticità tecniche rilevate sull'immobile:

- l'accesso all'unità abitativa viene garantito dal vano scale ad uso condominiale, privo di ascensore (sub. 3);
- finitura esterna e interna delle pareti è con intonaco al civile e tinteggiatura con colorazione generalmente avente cromia "bianca";
- i rivestimenti dei pavimenti interni sono così costituiti:
 - per la zona giorno e il bagno, si rileva che il rivestimento della pavimentazione e delle pareti, ove presente, è caratterizzato da piastrelle in ceramica / gress;
 - nelle camere si rileva un rivestimento della pavimentazione in parquet;
- l'immobile possiede serramenti esterni (finestre e porta-finestre) in legno con vetrocamera e con sistema di oscuramento a tapparella;

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel

Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

- la cantina, presente al piano primo sottostrada, consiste in un unico locale accessibile tramite un disimpegno condominiale;
- i muri della cantina sono in parte in cemento e in parte in muratura intonacata a civile e dipinta, il soffitto è con lastra in cemento dipinta, il pavimento è rivestito da piastrelle in ceramica;
- il locale cantina dispone di aera illuminazione naturale dall'esterno mediante apertura a "bocca di lupo" e finestra dotata di serramento metallico; è presente esclusivamente l'impianto elettrico;
- l'altezza dei locali abitabili è di circa 2,70 m;
- l'impianto per il riscaldamento e per la produzione di acqua calda sanitaria, come anche dichiarato durante il corso del sopralluogo tecnico in loco, è autonomo ed è caratterizzato da una caldaia e da corpi scaldanti (radiatori) disposti nei vari ambienti dell'appartamento. La caldaia murale, collocata all'interno di una nicchia nella muratura del locale cucina, è alimentata a gas metano, di marca "Lamborghini" modello "Silver";
- in merito all'impianto termico non è stato fornito il libretto di impianto e pertanto lo scrivente non è a conoscenza se lo stesso sia in regola con le manutenzioni periodiche, oltre a non avere informazioni in merito alla registrazione del libretto di impianto e quindi alla relativa presenza del codice CIRCEE attestante l'iscrizione al "catasto impianti e rapporti di controllo di efficienza energetica". Lo scrivente rileva che il codice CIRCEE è un dato indispensabile per poter depositare l'Attestato di prestazione energetica presso l'ufficio preposto della Regione Veneto;
- è presente un impianto per il condizionamento estivo degli ambienti di tipo split posizionato nel soggiorno con l'unità moto condensante posizionata esternamente sul poggiatesta;
- in riferimento agli impianti installati, si riferisce che non sono stati resi disponibili dalla proprietà le certificazioni;
- lo stato di conservazione/manutenzione dell'unità abitativa è da ritenersi in buone condizioni;
- si segnala che, sempre da una analisi visiva durante il corso del sopralluogo, sia

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel

Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

esternamente che internamente, limitatamente all'unità immobiliare oggetto di stima, non sono state riscontrate immediatamente visibili criticità particolari e problematiche connesse alla sua staticità (lesioni e/o crepe strutturali visivamente rilevabili). In riferimento a ciò, va comunque precisato che non è stata condotta alcuna verifica statica per l'unità immobiliare oggetto di perizia;

- in merito alla conformità dello stato di fatto rispetto alle planimetrie catastali depositate presso l'ufficio Provinciale-Territorio di Treviso servizi catastali, si rileva che a seguito del sopralluogo in sito sono emerse delle difformità, in particolare l'unità immobiliare presenta una diversa conformazione del perimetro in corrispondenza della nicchia per la caldaia, tale argomento è trattato in maniera più approfondita nel prosieguo nell'apposito paragrafo 4.6 *“situazione tecnico amministrativa e regolarità urbanistica”*.

Garage al piano interrato (Mappale 692 - Sub. 12)

Il lotto immobiliare è composto inoltre da un garage con accesso da una corsia di distribuzione posta al piano interrato del complesso condominiale. Nella Fig. 6 di seguito proposta, viene raffigurata la planimetria catastale del garage depositata presso l'ufficio Provinciale-Territorio di Treviso servizi catastali.

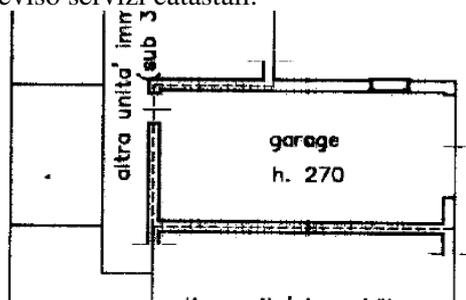


Fig. 6 - Estratto planimetria catastale, relativa al garage interrato

Sulla base delle indagini tecniche condotte in sito, si evidenziano in seguito le caratteristiche e le criticità tecniche rilevate sulla pertinenza:

- l'accesso carraio avviene tramite una rampa (m.n. 692 sub. 2) e da qui attraverso il passaggio su una corsia di manovra coperta, comune con gli altri garage presenti nell'autorimessa interrata. A tal proposito si segnala che la corsia di manovra summenzionata insiste, in parte, sul mappale confinate a est n. 682 e che non è disponibile

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel

Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

nella banca dati catastale l'elaborato planimetrico di dimostrazione dei subalterni relativo a tale mappale. Il locale dispone anche di un accesso, esclusivamente pedonale, da un corridoio interno comune al fabbricato condominiale (m.n. 692 sub. 3);

- il portone di accesso al garage è metallico ad apertura basculante manuale;
- i muri del garage sono in cemento tinteggiati, il solaio è di tipo "predalle" con all'intradosso la lastra in cemento dipinta, il pavimento è rivestito da piastrelle in ceramica;
- il locale dispone di aerea illuminazione naturale dall'esterno mediante apertura su pozzo di luce e finestra dotata di serramento metallico; è presente esclusivamente l'impianto elettrico;
- il locale garage ha un'altezza massima di circa 2,75 m e minima di circa 2,48 m;
- in merito alla conformità dello stato di fatto rispetto agli elaborati planimetrici catastali depositati presso l'ufficio Provinciale-Territorio di Treviso servizi catastali, si rileva che a seguito delle rilevazioni condotte in sito non sono emerse sostanziali difformità.

Si riporta in seguito un rilievo fotografico di dettaglio del lotto immobiliare oggetto di disamina:



Fig. 7– Panoramiche interne al piano primo



Fig. 8– Panoramiche interne al piano primo sottostrada (garage e cantina)

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri **Marco Battilana e Martino Scaramel**

Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

Si precisa che gli arredi e le suppellettili presenti all'interno delle fotografie riportate in perizia non sono oggetto e non rientrano nella valutazione dell'immobile.

4.2 - DATI CATASTALI

Il compendio immobiliare è attualmente individuato presso l'ufficio Provinciale-Territorio di Treviso servizi catastali come segue:

catasto fabbricati: Comune di Castelfranco Veneto (TV) – via Amos Zanibelli

Sezione H Foglio 3 - Particella n. 692 – Sub. 7 - Categoria A/2 - classe 2 - Cons. 5,0 vani - Superficie totale 82 m² (totale escluse aree scoperte 79 m²) - Rendita € 387,34 – Piano S1 - 1.

Sezione H Foglio 3 - Particella n. 692 – Sub. 12 - Categoria C/6 - classe 5 - Cons. 28 m² Superficie totale 28 m² - Rendita € 98,33 – Piano S1.

Intestazione catastale: BAVARESCO Roberto nato a Castelfranco Veneto (TV) il 23.11.1974
C.F BVR RRT 74S23 C1110

Diritto: Proprietà (*)
CARLESSO Domenica nata a Borso del Grappa (TV) il 16.10.1936
C.F CRL DNC 36R56 B061W

Diritto: Usufrutto

(*) si segnala che nella banca dati catastale il diritto riportato è proprietà anziché nuda proprietà come risulta dall'atto di compravendita del 24.12.1996 rep. n. 10965 del notaio Rita Dominijanni.

Confini: l'unità abitativa (sub 7) è confinante a nord con il vano scala condominiale e con il sub. 6, sugli altri tre lati con l'esterno. Il garage (sub 12) è confinante a nord con la corsia di manovra e un disimpegno comune, a est con la corsia di manovra, a sud con il sub. 10 e a ovest con un disimpegno comune.

(Vedi in [allegato L01 - 01](#): estratto di mappa, elaborato planimetrico e planimetrie catastali).

4.3 - PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI

La nuda proprietà degli immobili è stata acquisita da Bavaresco Roberto per mezzo del seguente

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

atto notarile pubblico:

- COMPRAVENDITA a rogito del notaio Rita Dominijanni del 24.12.1996 rep. 10965 e trascritto presso la conservatoria di Treviso in data 15.12.1997 ai nn. 1329/1618 di registro particolare e di registro generale. Attraverso la citata scrittura, Bavaresco Roberto acquistava la nuda proprietà degli immobili oggetto di disamina ed in particolare:

N.C.E.U.: Comune di Castelfranco Veneto (TV)

Sezione H - Foglio 3 – Particella n. 692 sub 7

Sezione H - Foglio 3 – Particella n. 692 sub 12

(Vedi in [allegato L01 - 02](#): visura catastale storica e nota di trascrizione atto di compravendita).

4.4 - STATO D'USO

Attualmente l'immobile risulta essere occupato dell'usufruttuaria Carlesso Domenica.

4.5 - LIMITAZIONI E VINCOLI SULLA PROPRIETÀ

All'interno dell'elenco note dell'ufficio Provinciale di TREVISO - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare sviluppate con riferimento agli immobili, si segnalano le seguenti formalità: (vedi [allegato L01 – 03](#) elenco note conservatoria e note formalità pregiudizievoli)

- **ATTO GIUDIZIARIO - IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO** del 20.7.2022 al n. 3586/2022 di repertorio, iscritto presso la conservatoria di Treviso in data 18.8.2022 con nota di iscrizione n. 34090 Reg. gen. e n. 5981 Reg. Part.

Autorità emittente: Tribunale di Padova

Sede: Padova

Capitale: € 83.784,30

Totale: € 110.000,00

Immobili:

Catasto fabbricati: Comune di Castelfranco Veneto (TV)

Sez. H Fg. 3 – Particella 692 – Sub. 7 – natura A2 abitazione di tipo civile;

Sez. H Fg. 3 – Particella 692 – Sub. 12 – natura C6 stalle, scuderie, rimesse,

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

autorimesse;

A Favore: **AVON GIORGIO S.R.L.** con sede a Venezia (VE)

C.F.: 04156520274

Diritto: Nuda proprietà

Quota: 1 / 1

Contro: ***BAVARESCO ROBERTO*** nato a Castelfranco Veneto (TV) il 23.11.1974

C.F. BVR RRT 74S23 C1110

Diritto: Nuda proprietà

Quota: 1 / 1

- **ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE** del

17.4.2023 al n. 61 di repertorio, trascritto presso la conservatoria di Treviso in data 24.5.2023 con nota di trascrizione n. 18926 Reg. gen. e n. 13616 Reg. Part.

Autorità emittente: Tribunale di Treviso

Sede: Treviso

Immobili:

Catasto fabbricati: Comune di Castelfranco Veneto (TV)

Sez. H Fg. 3 – Particella 692 – Sub. 7 – natura A2 abitazione di tipo civile;

Sez. H Fg. 3 – Particella 692 – Sub. 12 – natura C6 stalle, scuderie, rimesse,
autorimesse;

A Favore: **MASSA DEI CREDITORI DELLA SOCIETA' BBC S.N.C. DI**

CECCHINATO RAFFAELE & C. E DEI SOCI ILL. RESP. BABETTO

MAURO, CECCHINATO RAFFAELE, ROBERTO BAVARESCO

Diritto: Nuda proprietà

Quota: 1 / 1

Contro: ***BAVARESCO ROBERTO*** nato a Castelfranco Veneto (TV) il 23.11.1974

C.F. BVR RRT 74S23 C1110

Diritto: Nuda proprietà

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

Quota: 1 / 1

4.6 - SITUAZIONE TECNICO AMMINISTRATIVA E REGOLARITÀ URBANISTICA

Dall'analisi delle pratiche edilizie depositate presso il comune di Castelfranco Veneto (TV), limitatamente alla documentazione resa disponibile dall'ufficio tecnico, è emerso che l'immobile è stato realizzato attraverso il rilascio dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione edilizia n. 17785/spec. 0964 del 6.12.1993 relativa alla costruzione del tunnel interrato per accesso ai garage;
- Concessione edilizia n. 14707/spec. 0062 del 31.1.1995 relativa alla costruzione di un fabbricato residenziale;
- Certificato di abitabilità - agibilità prot. n. 33186/spec. A95-210 del 6.12.1995.

Si rinvia all'Allegato L01 - 04 della presente dove viene riportato il certificato di agibilità.

Successivamente al rilascio del certificato di agibilità si segnala la presenza dei seguenti provvedimenti amministrativi e pratiche edilizie relative agli immobili:

- “Diffida all’accesso e all’utilizzo dei locali interrati siti in via Zanibelli e all’ottenimento del certificato di prevenzione incendi per il tunnel interrato di accesso ai locali” emessa il 6.3.2009 dal comune di Castelfranco Veneto Settore Sviluppo del Territorio – Edilizia con prot. n. 9712 del 19.3.2009;
- D.I.A. prot. 12870/E.P. del 13.4.2010 e relativa presa d’atto del 5.5.2010 inerente ai lavori di adeguamento dell’autorimessa alla normativa antincendio. In data 11.6.2012 al prot. 0017545 comunale risulta protocollata la richiesta di riattivazione del certificato di agibilità/abitabilità con allegati la comunicazione di ultimazione lavori della D.I.A. prot. 12870 e la S.C.I.A. ai fini della sicurezza antincendio.

** *** **

In merito agli aspetti tecnici si riepiloga quanto segue:

Situazione catastale:

si rileva che da una comparazione dello stato di fatto dell'immobile rispetto alla configurazione planimetrica riportata all'interno degli elaborati grafici depositati presso la banca dati catastale di

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

Treviso, veniva riscontrato che l'unità immobiliare presenta una diversa conformazione del perimetro in corrispondenza della nicchia per la caldaia, con conseguente lieve incremento della superficie catastale. Tale diversa conformazione costituisce difformità catastale sostanziale, pertanto ai fini di regolarizzare la posizione catastale dell'immobile, previa verifica urbanistica di sanabilità delle opere e previo deposito di un titolo edilizio in sanatoria, è necessario provvedere a presentare una denuncia di variazione catastale.

L'onere volto alla regolarizzazione della difformità catastale viene stimato in circa € 1.200,00 oltre accessori di legge e spese.

Situazione urbanistica/edilizia:

rispetto all'ultimo stato urbanistico-edilizio assentito, riportato negli elaborati messi a disposizione durante l'accesso atti delle pratiche edilizie, sono state riscontrate le seguenti difformità (per quanto premesso non esaustive):

Sull'abitazione (sub. 7)

- a) al piano primo presenza di una nicchia sulla muratura esterna con alloggiata all'interno la caldaia dell'impianto termico dell'abitazione;
- b) variazioni di dimensioni dei locali al piano primo;
- c) variazioni prospettiche relative alle forometrie dell'unità immobiliare;
- d) spostamento della porta di accesso al locale cantina posto al piano primo sottostrada;

Sul garage (sub.12)

- e) il locale garage presenza una doppia altezza interna del locale anziché un'altezza unica come indicato negli elaborati di progetto assentiti.

Non si esclude che a seguito di un completo rilievo di dettaglio strumentale possano emergere delle ulteriori variazioni dimensionali maggiori delle tolleranze previste per legge.

Tali difformità comportano, pertanto, la necessità di procedere con la presentazione di un'apposita istanza in sanatoria secondo le modalità che verranno impartite dall'amministrazione comunale, previo coinvolgimento anche dell'amministratore per quanto riguarda le difformità sulle parti comuni segnalate.

Gli oneri professionali per la presentazione della sanatoria (solo per l'immobile oggetto di stima) sono stimabili in circa € 3.000,00 (oltre accessori di legge e spese). A detto importo andrà sommata la sanzione pecuniaria di € 1.000,00 (onere che dovrà essere confermato dalla P.A. prima della presentazione della pratica). Lo scrivente precisa che gli importi sopra menzionati, sono stati calcolati secondo un criterio forfettario (valore congruo di mercato) e quindi hanno carattere meramente indicativo e non vincolante.

Attestato di prestazione energetica: l'immobile non risulta in possesso dell'attestato di prestazione energetica.

4.7 - DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI

Sulla scorta degli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi depositati presso l'archivio dell'ufficio tecnico comunale di Castelfranco Veneto sono state determinate le superfici lorde considerando il 50% dei muri perimetrali confinanti con altre proprietà ed il 100% di quelli non confinanti con altre unità immobiliari. I risultati sono stati riportati nella seguente tabella:

PIANO	LOCALE	SUPERFICIE LORDA
Primo	Abitazione	mq 72,60
Primo	Poggioli	mq 9,87
Interrato	Garage	mq 31,70
Interrato	Cantina	mq 9,75

Il calcolo delle superfici commerciali, condotto sulla base della superficie lorda determinata, ha previsto il ragguglio di dette superfici attraverso l'adozione di un coefficiente di ragguglio o commerciale fornito all'interno delle linee guida dell'Agenzia delle Entrate e dagli osservatori immobiliari, posto che le stesse possono essere oggetto di variazione in funzione delle caratteristiche, dell'ubicazione e della qualità dell'immobile oggetto di valutazione estimativa. Nel caso di specie sono stati adottati:

- per l'unità residenziale al primo piano il coefficiente "1";

- per il garage interrato si applica il coefficiente “0,5”;
- per la cantina si applica il coefficiente “0,4”;
- per i poggioli si applica il coefficiente “0,25”.

Applicando alle superfici lorde precedentemente determinate i coefficienti di ragguaglio summenzionati si è determinata la superficie commerciale residenziale del compendio oggetto di disamina come di seguito riportato nella seguente tabella:

LOCALE	SUPERFICIE LORDA	COEFF.	SUP. COMM.LE
Abitazione (P. 1°)	mq 72,60	1	mq 72,60
Poggioli (P. 1°)	mq 9,87	0,25	mq 2,46
Garage	mq 31,70	0,5	mq 15,85
Cantina	mq 9,75	0,4	mq 3,90
TOTALE			mq 94,81
TOTALE arrotondato			mq 94

L'eventuale disponibilità pro quota indivisa delle aree comuni viene in ogni caso ritenuta ininfluenza al fine della determinazione della consistenza complessiva del lotto (e quindi conseguentemente del suo valore), in quanto trattasi di beni su cui non può essere esercitato l'esclusivo godimento.

Si precisa che non sono state rilevate le dimensioni complessive (planimetriche ed altimetriche) del lotto di terreno su cui gli immobili insistono (mappale n. 692), né dell'intero fabbricato (edificio nel suo complesso/parti comuni/ecc.).

4.8 - STIMA

Critério di stima

Lo scrivente in sede di stima si è attenuto a metodi e principi valutativi di generale accettazione; in particolare, nello stimare il valore dell'abitazione, è stato applicato il Metodo del Mercato considerando l'età, la qualità, l'ubicazione, il livello di utilizzazione e di manutenzione dei beni

così come evidenziati dal loro stato attuale, la vita residua, delle difformità catastali e urbanistiche riscontrate presso il compendio immobiliare oggetto di disamina tecnica.

In particolare, la valutazione è stata basata sulla consistenza della “superficie commerciale” (determinata attraverso il calcolo delle superfici lorde in seguito ragguagliate attraverso l’adozione di appositi coefficienti riduttivi/maggiorativi in funzione di specifiche funzioni e/o caratteristiche delle varie porzioni immobiliari). È stata quindi effettuata una indagine sul mercato immobiliare della zona, con riferimento ad immobili di tipo residenziale.

Stima del valore di mercato dell’intera proprietà

Il sottoscritto perito, esaminati i beni immobili nelle loro peculiarità, caratteristiche oggettive e soggettive, così come descritte nella presente perizia; - considerato l’anno di costruzione e le condizioni di conservazione, così come descritti nella presente perizia; - tenuto conto della ubicazione, della viabilità e degli accessi, delle eventuali servitù e/o dei vincoli urbanistici, della morfologia, delle dimensioni, delle caratteristiche, delle dotazioni e della qualità dei fabbricati e delle loro finiture, della presunta classificazione energetica - del contesto urbano e della qualità degli impianti installati; - considerata la destinazione d’uso ed urbanistica attuale; - considerata la disponibilità o meno delle certificazioni e documentazioni relative alle installazioni impiantistiche, così come illustrato nella presente perizia; - considerati i prezzi storici di vendita del mercato immobiliare della zona e le informazioni assunte per fabbricati con caratteristiche analoghe a quanto in oggetto; - tenuto conto delle anomalie riscontrate durante il sopralluogo ed i rilievi tecnici (come segnalate nel testo della presente perizia), considerati i costi per eliminare le difformità riscontrate, stima che il più probabile valore di mercato della piena proprietà per i beni in oggetto sia il seguente:

LOTTO N. 1: piena proprietà di un compendio immobiliare caratterizzato da un’unità abitativa (appartamento), ubicata nel Comune di Castelfranco Veneto (TV) in via Amos Zanibelli n.15, posta al piano primo di un fabbricato condominiale e comprensiva di un garage e un ripostiglio al piano interrato il tutto avente una superficie commerciale pari a 94 mq.

In dettaglio:

- Appartamento con garage e cantina interrati:

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel

Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

Superficie commerciale 94 mq a 900,00 €/mq:	€	84.600,00
- <i>Spese necessarie per la regolarizzazione delle difformità sanabili</i>	€	- 5.200,00
TOTALE DI STIMA:	€	79.400,00
TOTALE DI STIMA ARROTONDATO:	€	79.000,00

Stima del valore di mercato della nuda proprietà

Vista l'attuale situazione giuridica dell'immobile appreso alla liquidazione giudiziale, in cui il debitore Bavaresco Roberto è titolare della quota dell'intera Nuda Proprietà, il valore di cui sopra deve essere scisso per ottenere il valore della nuda proprietà e il valore dell'usufrutto. Il diritto di usufrutto appartiene per l'intera quota a Carlesso Domenica, nata a Borso del Grappa il 16.10.1936 come è riportato nella Trascrizione dell'Atto di compravendita del 24.12.1996.

Per il calcolo del valore dell'usufrutto si applica il criterio di estimo basato sulla seguente formula facendo riferimento all'età dell'usufruttuario avente diritto:

$$U = R \frac{(1+r)^n - 1}{r} * \frac{1}{(1+r)^n}$$

ove U = valore dell'usufrutto;

R = redditi futuri netti ricavabili dall'usufruttuario nel corso di "n" anni, riferiti ad oggi;

n = numeri di anni riferiti all'aspettativa di sopravvivenza in relazione all'effettiva età dell'usufruttuaria. (Valore desunto dalle tavole di mortalità della popolazione femminile a Treviso pubblicate dall'Istat per l'anno 2022)

r = tasso di investimento, detto anche di capitalizzazione (tale indice non corrisponde al tasso legale di interesse, ma rappresenta il rapporto tra il reddito annuo e il valore del capitale).

Reddito lordo = 3,90 € x 94 mq x 12 mesi = 4.399,20 € (valore minimo di locazione a mq per abitazioni- fascia media - nella zona periferica Salvatronda desunto dalle tabelle del BorsinoPro).

Attraverso un'indagine di mercato si è constatato che, per beni simili, le spese ammontano a circa il 15% del canone di locazione annuo.

R = 4.399,20 € x 85% = 3.739,32 € (reddito netto)

R = 3.739,32 €

$$r = \frac{3.739,32 \text{ €}}{79.000,00 \text{ €}} = 0,0473$$

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel

Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

n = 5,979

$$U = 3.739,32 \frac{(1 + 0,0473)^{5,979} - 1}{0,0473} * \frac{1}{(1 + 0,0473)^{5,979}} = 19.086,45 \text{ €}$$

Di conseguenza il valore della nuda proprietà ammonta a:

€ 79.000,00 – 19.086,45 = € 59.913,55

TOTALE DI STIMA VALORE NUDA PROPRIETA' arrotondato:	€	59.000,00
--	----------	------------------

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

5 - LOTTO N. 2

5.1 - UNITÀ RESIDENZIALE A PADOVA (PD)

Il lotto immobiliare oggetto di disamina consiste in:

- un'unità abitativa indipendente ubicata nel centro storico del Comune di Padova (PD) in via Cristoforo Moro n.24 che si sviluppa su tre livelli di piano (terra, primo e secondo);
- un garage, pertinenza dell'abitazione, posto all'interno del fabbricato residenziale.

Le unità summenzionate hanno accesso diretto da via Cristoforo Moro e il fabbricato risulta realizzato tra altri due fabbricati residenziali simili posti in aderenza a sud e a nord del fabbricato in oggetto.

Nell'immagine che segue viene riportato l'inquadramento territoriale del compendio immobiliare oggetto di disamina:



Fig. 9 – Inquadramento territoriale lotto n.2

L'immobile oggetto di pignoramento è ubicato nel centro storico di Padova in via Cristoforo Moro, 24. La zona, ove risulta ubicato il fabbricato, è posta nella parte ovest del centro storico tra la riviera Paleocopa e la circonvallazione esterna di via Cernaia a circa un chilometro e mezzo a ovest di Prato della Valle. Il fabbricato risulta collocato immediatamente a est della fossa esterna posta a guardia delle mura rinascimentali della città.

In prossimità della zona in questione sono presenti delle aree a verde pubblico e alcuni posti per la sosta delle auto.

Il fabbricato, riconducibile come epoca di costruzione agli anni '10 / '20 del secolo scorso, è stato oggetto di un rilevante intervento di ristrutturazione nel 2000 ed è sviluppato in parte su due livelli e in parte su tre livelli di piano. L'abitazione dispone, sul fronte ovest, di un'area esterna di proprietà esclusiva posta a ridosso delle mura rinascimentali, completa il lotto immobiliare un garage ricavato all'interno del volume del fabbricato.

Viene rappresentata in seguito (vedi fig. n. 10 e n. 11) la tipologia del fabbricato a schiera in cui è collocato il lotto immobiliare oggetto di valutazione estimativa:



Fig n. 10 e n. 11 - Rappresentazione della tipologia di fabbricato in cui è collocata l'unità abitativa.

Per una miglior trattazione, nel prosieguo si procederà ad analizzare il compendio immobiliare esaminando separatamente l'unità abitativa dal garage.

Unità Abitativa (Mappale 184 - Sub. 5)

L'unità abitativa oggetto di disamina, parte di un fabbricato a schiera e funzionalmente indipendente, possiede la seguente distribuzione funzionale così come riportata nelle planimetrie depositate presso l'archivio catastale di Padova:

- piano terra con ingresso e vano scala di accesso ai piani superiori, un disimpegno da cui si accede ad una cantina, ad una lavanderia con annesso ripostiglio e ad una camera con bagno e ripostiglio annessi;
- piano primo con zona a giorno costituita da un ampio soggiorno / sala da pranzo comunicanti con la cucina dotata di poggiolo esterno, nel soggiorno è presente un vano scale e un poggiolo su via Moro; la zona notte è composta da due camere di cui una

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel

Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

matrimoniale e un bagno;

- piano secondo (sottotetto) con un locale guardaroba, un ripostiglio e un wc con disimpegno.

Nelle fig. 12, 13 e 14 di seguito proposte, è raffigurata la planimetria catastale divisa per piano dell'unità abitativa depositata presso l'ufficio Provinciale-Territorio di Padova servizi catastali.

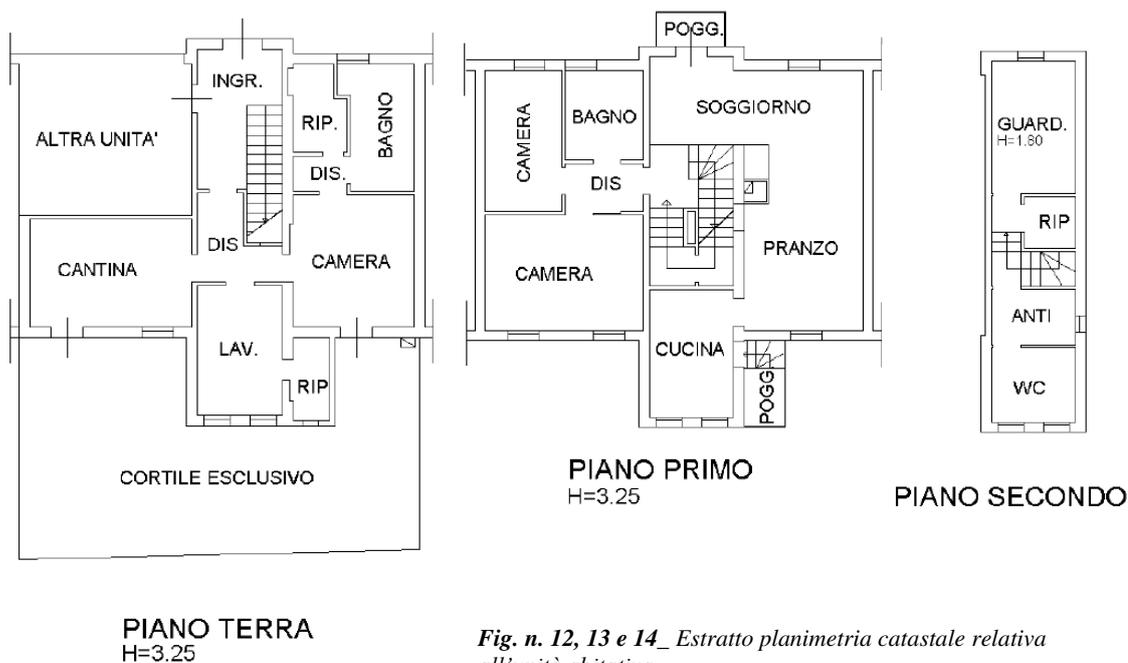


Fig. n. 12, 13 e 14 _ Estratto planimetria catastale relativa all'unità abitativa

Sulla base delle indagini tecniche condotte in sito, si evidenziano in seguito le caratteristiche e le criticità tecniche rilevate sull'immobile:

- l'accesso all'unità abitativa avviene direttamente dal marciapiede di via Cristoforo Moro posto a confine con l'abitazione;
- la struttura del fabbricato è in muratura portante, il solaio di copertura in legno, in parte travato a vista, è rivestito con manto in coppi;
- finitura esterna e interna delle pareti con intonaco al civile e tinteggiate;
- sul soffitto del locale soggiorno/pranzo, in corrispondenza di un lucernario, si segnala la presenza di infiltrazioni di acqua dalla soprastante copertura;
- i rivestimenti dei pavimenti interni sono così costituiti:
 - per i piani primo e secondo la pavimentazione è costituita da listoni in legno ad

- eccezione della cucina e dei servizi igienici ove si rileva che il rivestimento della pavimentazione e delle pareti è caratterizzato da piastrelle in ceramica / gres;
- al piano terra la pavimentazione è costituita da piastrelle in ceramica / gres ad eccezione della camera ove si rileva che il rivestimento della pavimentazione è costituito da listoni in legno.
 - l'immobile possiede serramenti (finestre e porte-finestre) in legno con vetrocamera e con scuri esterni in legno, il portoncino di ingresso è di tipo blindato;
 - l'impianto per il riscaldamento e per la produzione di acqua calda sanitaria, come anche dichiarato durante il corso del sopralluogo tecnico in loco, è autonomo ed è caratterizzato da corpi scaldanti (radiatori) disposti a parete nei vari ambienti e da due generatori di calore installati uno al piano terra e l'altro al piano secondo. Si segnala che da quanto riportato dall'occupante dell'immobile il generatore al piano terra non è funzionante. Mentre la caldaia murale a gas collocata al secondo piano, di marca "Immergas" modello "Victrix Tera", sempre in base a dichiarazioni dell'occupante è di recente installazione. Entrambi i generatori di calore risultano essere sprovvisti del relativo libretto di impianto, e pertanto lo scrivente non è a conoscenza se gli stessi siano in regola con le manutenzioni periodiche, oltre a non avere informazioni in merito alla registrazione dei libretti di impianto e quindi alla relativa presenza del codice CIRCEE attestante l'iscrizione al "catasto impianti e rapporti di controllo di efficienza energetica". Lo scrivente rileva che il codice CIRCEE è un dato indispensabile per poter depositare l'Attestato di prestazione energetica presso l'ufficio preposto della Regione Veneto;
 - al piano secondo è presente un'unità interna per il condizionamento degli ambienti di tipo split. Completa l'impianto di condizionamento un'unità moto condensante marca "Daikin" posizionata esternamente sull'edificio;
 - in riferimento agli impianti installati, si riferisce che non sono state rese disponibili le certificazioni obbligatorie per legge;
 - al piano terra si segnala la presenza sulle murature esterne e interne (lato est e zona ingresso) di evidenti fenomeni di distacco dell'intonaco dovuti a delle perdite di

- acqua da tubazioni presenti nella muratura, fatto confermato anche dall'occupante dell'immobile;
- lo stato di conservazione/manutenzione dell'abitazione appare nel suo complesso mediocre, con necessità di vari interventi di manutenzione in particolare ai serramenti esterni, agli scuri molto danneggiati e/o mancanti, al manto di copertura per le infiltrazioni già segnalate oltre che ai coppi che risultano essere, da un esame visivo, in parte mancanti e/o spostati. Anche le murature al piano terra necessitano di interventi per degli evidenti fenomeni di risalita di umidità del terreno;
 - in merito alla conformità dello stato di fatto rispetto alle planimetrie catastali depositate presso l'ufficio Provinciale-Territorio di Padova servizi catastali, si rileva che a seguito del sopralluogo in sito sono emerse delle difformità, in particolare si tratta della presenza di un soppalco realizzato sopra i locali pranzo e soggiorno, tale argomento è trattato in maniera più approfondita nel prosieguo nell'apposito paragrafo 5.6 *"situazione tecnico amministrativa e regolarità urbanistica"*.

Garage (Mappale 184 - Sub. 6)

Il lotto immobiliare è composto inoltre da un garage, posto all'interno del volume del fabbricato, con accesso direttamente su via Cristoforo Moro. Nella Fig. 15 di seguito proposta, viene raffigurata la planimetria catastale del garage depositata presso l'ufficio Provinciale-Territorio di Padova servizi catastali.



Fig. 15 - Estratto planimetria catastale, relativa al garage

Sulla base delle indagini tecniche condotte in sito, si evidenziano in seguito le caratteristiche e le criticità tecniche rilevate sulla pertinenza:

- l'accesso carraio avviene tramite un portone attestato sulla pubblica via. Il locale dispone anche di un accesso direttamente comunicante con la zona ingresso dell'abitazione al piano terra;
- il portone di accesso al garage è di tipo sezionale ad apertura manuale;
- la pavimentazione è in piastrelle di ceramica, mentre le pareti sono in parte intonacate a civile e tinteggiate e in parte, come il soffitto, rivestite in cartongesso prive di tinteggiatura;
- in merito alla conformità dello stato di fatto rispetto agli elaborati planimetrici catastali depositati presso l'ufficio Provinciale-Territorio di Padova servizi catastali, si rileva che a seguito delle rilevazioni condotte sul garage, non sono emerse sostanziali difformità.

Si riporta in seguito un rilievo fotografico di dettaglio dell'immobile oggetto di disamina:

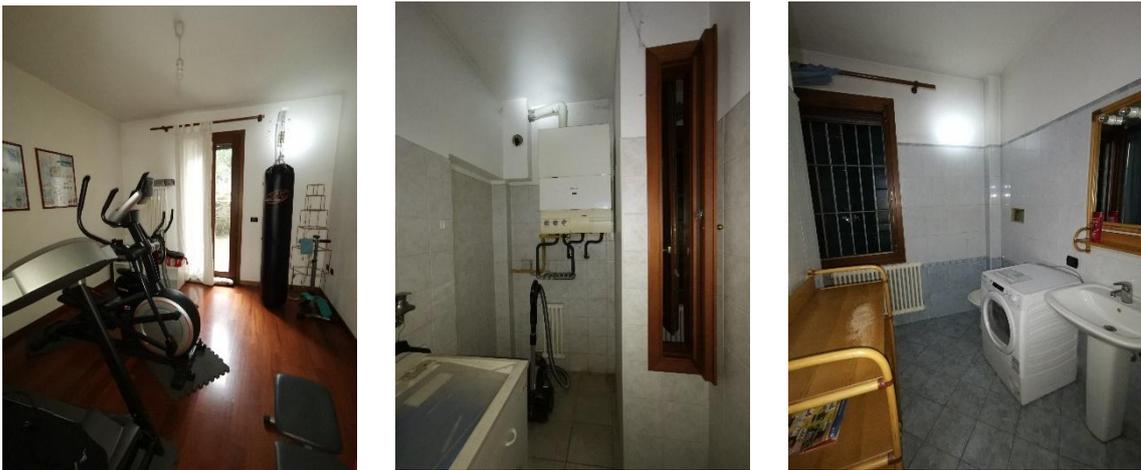


Fig. 16 – Panoramiche interne al piano terra

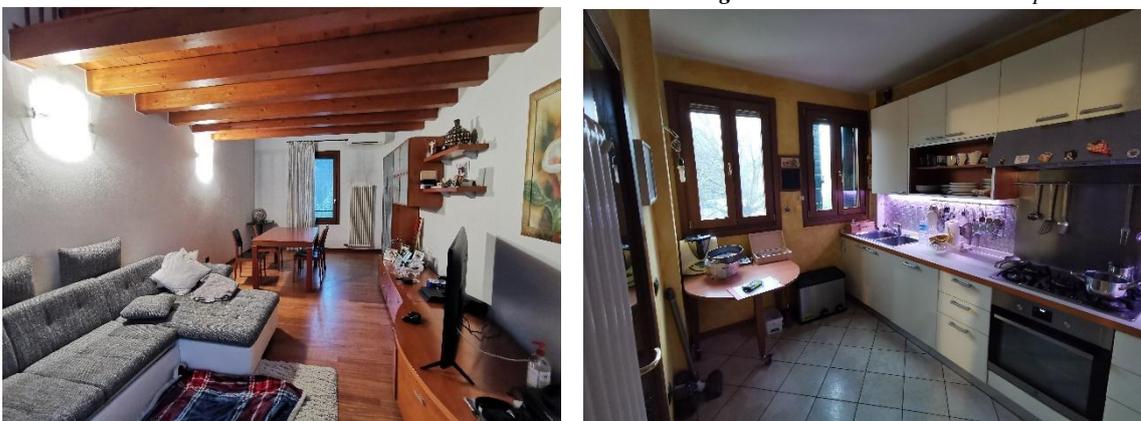


Fig. 17 – Panoramiche interne al piano primo

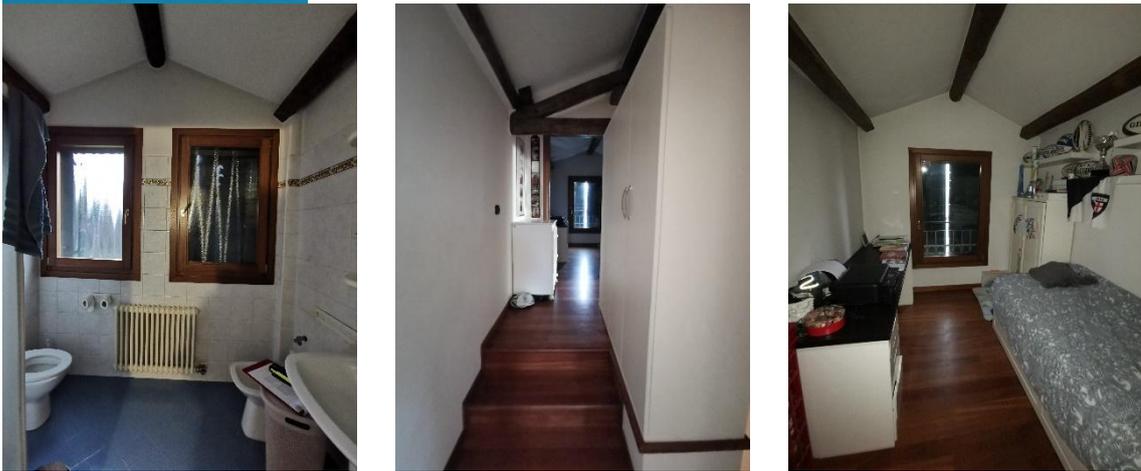


Fig. 18 – Panoramiche interne al piano secondo



Fig. 19 – Panoramiche interne al garage

5.2 - DATI CATASTALI

Il compendio immobiliare è attualmente individuato presso l'ufficio Provinciale-Territorio di Padova servizi catastali come segue:

catasto fabbricati: Comune di Padova (TV) – via Cristoforo Moro n. 24

Foglio 101 - Particella n. 184 – Sub. 5 - Categoria A/3 - classe 3 - Cons. 9,5 vani - Superficie totale 186 m² (totale escluse aree scoperte 179 m²)

Rendita € 1.520,97 – Piano T – 1 – 2;

Foglio 101 - Particella n. 184 – Sub. 6 - Categoria C/6 - classe 8 - Cons. 21 m² Superficie totale 22 m²

Rendita € 164,85 – Piano T.

Intestazione catastale: BAVARESCO Roberto nato a Castelfranco Veneto (TV) il 23.11.1974
C.F BVR RRT 74S23 C1110

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel

Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

Diritto: Nuda proprietà per 1/1

BAVARESCO Roberto nato a Castelfranco Veneto (TV) il 23.11.1974
C.F BVR RRT 74S23 C1110

Diritto: Usufrutto per 1/1

Si segnala che gli immobili in precedenza erano identificati catastalmente prima alla sez. F foglio 9 mappale n. 127 e poi con il foglio 101 mappale 185 con i medesimi sub.; successivamente, a seguito di variazione da parte del catasto, hanno assunto gli identificativi attuali.

Confini: nord con il mapp. 360, a sud con il mapp. 185, a est con via C. Moro e a ovest con mura Veneziane.

(Vedi in [allegato L02 - 01](#): estratto di mappa e planimetrie catastali).

5.3 - PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI

La piena proprietà dell'unità abitativa con le relative pertinenze è stata acquisita da Bavaresco Roberto per mezzo dei seguenti due atti notarili:

- COMPRAVENDITA a rogito del notaio A. Crivellari di Padova del 10.7.1981 rep. 485403 e trascritto presso la conservatoria di Padova in data 3.8.1981 ai nn. 11888/14024 di registro particolare e di registro generale. Attraverso la citata scrittura, Bavaresco Roberto acquisiva l'intera nuda proprietà degli immobili oggetto di disamina ed in particolare:

N.C.E.U.: Comune di Padova (PD)

Sezione F - Foglio 9 – Particella n. 127 sub 1

- DONAZIONE a rogito del notaio Alberto Benazzato di Padova del 12.11.2012 rep. 28068/6866 e trascritto presso la conservatoria di Padova in data 15.11.2012 ai nn. 26870/38242 di registro particolare e di registro generale. Attraverso la citata donazione, Bavaresco Roberto accettava la donazione dell'usufrutto degli immobili oggetto di disamina ed in particolare:

N.C.E.U.: Comune di Padova (PD)

Foglio 101 – Particella n. 185 sub 5 cat. A/3

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

Foglio 101 – Particella n. 185 sub 6 cat. C/6

Annotazioni:

- a) lo scrivente rileva che i riferimenti catastali degli immobili riportati negli atti di provenienza sono stati oggetto di variazioni catastali mediante le quali sono stati soppressi e sostituiti dalla particella 184 subb. 5 e 6 al foglio 101.

(Vedi in [allegato L02 - 02](#): visura catastale storica e note di trascrizione).

5.4 - STATO D'USO

Attualmente l'immobile risulta essere occupato dall'ex coniuge e i dai figli minorenni di Bavaresco Roberto a seguito di separazione consensuale con assegnazione della casa familiare con verbale in data 22.11.2022 rep. 6422 trascritto in data 1.12.2022 ai nn. 33306/49396 di registro particolare e di registro generale.

5.5 - LIMITAZIONI E VINCOLI SULLA PROPRIETÀ

All'interno dell'elenco note dell'ufficio Provinciale di PADOVA - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare sviluppate con riferimento alla ditta proprietaria, si segnalano le seguenti formalità: (vedi [allegato L02 – 03](#) elenco note conservatoria e note formalità pregiudizievoli)

- **IPOTECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO** del 30.12.2010 al n. 25544/5256 di repertorio, iscritto presso la conservatoria di Padova in data 7.1.2011 con nota di iscrizione n. 535 Reg. gen. e n. 102 Reg. Part.

Notaio: Benazzato Alberto

Sede: Padova

Capitale: € 270.000,00

Totale: € 540.000,00

Immobili oltre ad altri:

Catasto fabbricati: Comune di Padova (PD)

Sez. F - Fg. 9 – Particella 127 – Sub. 5 – natura A3 abitazione di tipo economico;

Sez. F - Fg. 9 – Particella 127 – Sub. 6 – natura C6 stalle, scuderie, autorimesse;

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

A Favore: **BANCA POPOLARE DI VICENZA - SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI** con sede a Vicenza (VI) in qualità di creditore ipotecario

C.F.: 00204010243

Diritto: Proprietà

Quota: 1 / 1

Contro: ***BAVARESCO ROBERTO*** nato a Castelfranco Veneto (TV) il 23.11.1974 in qualità di terzo datore di ipoteca

C.F. BVR RRT 74S23 C1110

Diritto: Nuda proprietà

Quota: 1 / 1

CARLESSO DOMENICA nata a Borso del Grappa (TV) il 16.10.1936 in qualità di terzo datore di ipoteca

C.F. CRL DNC 36R56 B061W

Diritto: Usufrutto

Quota: 1 / 1

Soggetto debitore non datore di ipoteca:

BBC S.N.C. DI CECCHINATO RAFFAELE & C.

con sede a Castelfranco Veneto (TV)

C.F. 04414030264

- **IPOTECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**

FONDIARIO del 25.9.2012 al n. 27915/6761 di repertorio, iscritto presso la conservatoria di Padova in data 27.9.2012 con nota di iscrizione n. 32200 Reg. gen. e n. 4737 Reg. Part.

Notaio: Benazzato Alberto

Sede: Padova

Capitale: € 220.000,00

Totale: € 440.000,00

Immobili oltre ad altri:

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

Catasto fabbricati: Comune di Padova (PD)

Sez. F - Fg. 9 – Particella 127 – Sub. 5 – natura A3 abitazione di tipo economico;

Sez. F - Fg. 9 – Particella 127 – Sub. 6 – natura C6 stalle, scuderie, autorimesse;

A Favore: **BANCA POPOLARE DI VICENZA - SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI** con sede a Vicenza (VI) in qualità di creditore ipotecario

C.F.: 00204010243

Diritto: Proprietà

Quota: 1 / 1

Contro: ***BAVARESCO ROBERTO*** nato a Castelfranco Veneto (TV) il 23.11.1974 in qualità di terzo datore di ipoteca

C.F. BVR RRT 74S23 C1110

Diritto: Nuda proprietà

Quota: 1 / 1

CARLESSO DOMENICA nata a Borso del Grappa (TV) il 16.10.1936 in qualità di terzo datore di ipoteca

C.F. CRL DNC 36R56 B061W

Diritto: Usufrutto

Quota: 1 / 1

Soggetto debitore non datore di ipoteca:

BBC S.N.C. DI CECCHINATO RAFFAELE & C.

con sede a Castelfranco Veneto (TV)

C.F. 04414030264

- **IPOTECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**

FONDIARIO del 27.5.2013 al n. 28700/7291 di repertorio, iscritto presso la conservatoria di Padova in data 31.5.2013 con nota di iscrizione n. 17720 Reg. gen. e n. 2513 Reg. Part.

Notaio: Benazzato Alberto

Sede: Padova

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

Capitale: € 70.000,00

Totale: € 105.000,00

Immobili oltre ad altri:

Catasto fabbricati: Comune di Padova (PD)

Fg. 101 – Particella 185 – Sub. 5 – natura A3 abitazione di tipo economico;

Fg. 101 – Particella 185 – Sub. 6 – natura C6 stalle, scuderie, autorimesse;

A Favore: **BANCA POPOLARE DI VICENZA - SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI** con sede a Vicenza (VI) in qualità di creditore ipotecario

C.F.: 00204010243

Diritto: Proprietà

Quota: 1 / 1

Contro: ***BAVARESCO ROBERTO*** nato a Castelfranco Veneto (TV) il 23.11.1974 in qualità di terzo datore di ipoteca

C.F. BVR RRT 74S23 C1110

Diritto: Proprietà

Quota: 1 / 1

Soggetto debitore non datore di ipoteca:

BBC S.N.C. DI CECCHINATO RAFFAELE & C.

con sede a Castelfranco Veneto (TV)

C.F. 04414030264

- **ATTO GIUDIZIARIO - IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO** del 20.7.2022 al n. 3586/2022 di repertorio, iscritto presso la conservatoria di Padova in data 16.8.2022 con nota di iscrizione n. 35532 Reg. gen. e n. 7093 Reg. Part.

Autorità emittente: Tribunale di Padova

Sede: Padova

Capitale: € 83.784,30

Totale: € 110.000,00

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

Immobili:

Catasto fabbricati: Comune di Padova (PD)

Fg. 101 – Particella 184 – Sub. 5 – natura A3 abitazione di tipo economico;

Fg. 101 – Particella 184 – Sub. 6 – natura C6 stalle, scuderie, autorimesse;

A Favore: **AVON GIORGIO S.R.L.** con sede a Venezia (VE)

C.F.: 04156520274

Diritto: Proprietà

Quota: 1 / 1

Contro: ***BAVARESCO ROBERTO*** nato a Castelfranco Veneto (TV) il 23.11.1974

C.F. BVR RRT 74S23 C1110

Diritto: Proprietà

Quota: 1 / 1

- **ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE DELLA CASA FAMILIARE** del 22.11.2022 al n. 6422 di repertorio, trascritto presso la conservatoria di Padova in data 1.12.2022 con nota di trascrizione n. 49396 Reg. gen. e n. 33306 Reg. Part.
Autorità emittente: Tribunale di Padova
Sede: Padova

Immobili:

Catasto fabbricati: Comune di Padova (PD)

Fg. 101 – Particella 184 – Sub. 5 – natura A3 abitazione di tipo economico;

Fg. 101 – Particella 184 – Sub. 6 – natura C6 stalle, scuderie, autorimesse;

A Favore: **MAAROUFI HAYAT** nata a Marocco (EE) il 7.10.1973

C.F.: MRF HYT 73R47 Z330 B

Contro: ***BAVARESCO ROBERTO*** nato a Castelfranco Veneto (TV) il 23.11.1974

C.F. BVR RRT 74S23 C1110

- **ATTO GIUDIZIARIO - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** del 30.1.2023 al n. 147/2023 di repertorio, trascritto presso la conservatoria di Padova in data 14.2.2023 con nota di trascrizione n. 5004 Reg. gen. e n. 3537 Reg. Part.

Autorità emittente: Ufficiale Giudiziario di Padova

Sede: Padova

Immobili:

Catasto fabbricati: Comune di Padova (PD)

Fg. 101 – Particella 184 – Sub. 5 – natura A3 abitazione di tipo economico;

Fg. 101 – Particella 184 – Sub. 6 – natura C6 stalle, scuderie, autorimesse;

A Favore: **AVON GIORGIO S.R.L.** con sede a Venezia (VE)

C.F.: 04156520274

Diritto: Proprietà

Quota: 1 / 1

Contro: ***BAVARESCO ROBERTO*** nato a Castelfranco Veneto (TV) il 23.11.1974

C.F. BVR RRT 74S23 C1110

Diritto: Proprietà

Quota: 1 / 1

- **ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE** del 17.4.2023 al n. 61 di repertorio, trascritto presso la conservatoria di Padova in data 26.5.2023 con nota di trascrizione n. 19218 Reg. gen. e n. 13665 Reg. Part.

Autorità emittente: Tribunale di Treviso

Sede: Treviso

Immobili oltre ad altri:

Catasto fabbricati: Comune di Padova (PD)

Fg. 101 – Particella 184 – Sub. 5 – natura A3 abitazione di tipo economico;

Fg. 101 – Particella 184 – Sub. 6 – natura C6 stalle, scuderie, autorimesse;

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

A Favore: **MASSA DEI CREDITORI DELLA SOCIETA' BBC S.N.C. DI CECCHINATO RAFFAELE & C. E DEI SOCI ILL. RESP. BABETTO MAURO, CECCHINATO RAFFAELE, ROBERTO BAVARESCO**

Diritto: Proprietà

Quota: 1 / 1

Contro: ***BAVARESCO ROBERTO*** nato a Castelfranco Veneto (TV) il 23.11.1974

C.F. BVR RRT 74S23 C1110

Diritto: Proprietà

Quota: 1 / 1

5.6 - SITUAZIONE TECNICO AMMINISTRATIVA E REGOLARITÀ URBANISTICA

Dall'analisi delle pratiche edilizie depositate presso il comune di Padova (PD), limitatamente alla documentazione trasmessa dall'ufficio tecnico, è emerso che l'immobile è stato realizzato attraverso il rilascio dei seguenti titoli edilizi:

- Permesso di costruzione prot. n. 9036 del 23.5.1953 e relativo permesso di abitabilità prot. n. 19742 del 9.2.1955.

Si rinvia all'[Allegato L02 - 04](#) della presente dove viene riportato il permesso di abitabilità.

Successivamente al rilascio dell'abitabilità l'immobile è stato ristrutturato con il rilascio dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Concessione edilizia n. 275/99 del 16.7.1999 notificata in data 18.8.1999 e relativa alla ristrutturazione dell'immobile;
- D.I.A. prot. 1434/01 del 14.3.2001 in variante alla C.E. n. 275/99.

Per tali interventi di ristrutturazione non risultano essere stati protocollati né la fine lavori né la richiesta/segnalazione di agibilità con le certificazioni richieste per legge ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i..

A tal proposito il sottoscritto, con riferimento alla richiesta di accesso ad atti edilizi effettuata presso il comune di Padova ed alle pratiche trasmesse, come sopra indicate, non può escludere, a priori, la sussistenza di altre ed ulteriori pratiche edilizie (relative a quanto oggetto di perizia),

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

depositate negli archivi comunali, rispetto a quelle effettivamente messe a inviate allo scrivente, dal medesimo ufficio. Si precisa, infatti, che lo scrivente non ha avuto accesso diretto né all'archivio cartaceo comunale, né tanto meno al software di ricerca delle pratiche edilizie della P.A., inoltre si evidenzia che quest'ultimo potrebbe non essere stato opportunamente e correttamente aggiornato con tutte le pratiche edilizie, condoni, ecc. protocollati nel tempo e presenti negli archivi comunali.

** *** **

In merito agli aspetti tecnici si riepiloga quanto segue:

Situazione catastale:

si rileva che da una comparazione dello stato di fatto dell'immobile rispetto alla configurazione planimetrica riportata all'interno degli elaborati grafici depositati presso la banca dati catastale di Padova, veniva riscontrata la presenza, sopra il locale pranzo/soggiorno, di un soppalco con accesso dal piano secondo.

La presenza del soppalco costituisce una difformità catastale sostanziale che di fatto modifica la consistenza e la rendita catastale dell'unità immobiliare.

Ai fini di regolarizzare la sola posizione catastale dell'immobile è necessario provvedere a presentare una denuncia di variazione catastale.

L'onere volto alla regolarizzazione della sola difformità catastale viene stimato in circa € 1.000,00 oltre accessori di legge e spese.

Situazione urbanistica/edilizia:

rispetto allo stato di progetto riportato negli elaborati dell'ultima pratica edilizia depositata, messo a disposizione con l'accesso atti delle pratiche edilizie, sono stati riscontrati i seguenti abusi e difformità (per quanto premesso non esaustivi):

- a) la quota di imposta del solaio del poggiole sul fronte ovest del fabbricato è stata alzata allo stesso livello della cucina, con conseguente rimozione della scaletta; inoltre il parapetto metallico è stato sostituito da un parapetto cieco in muratura;
- b) presenza di un soppalco con struttura in legno (travi e tavolato) posto al piano primo nel

- pranzo/soggiorno e con accesso dal piano secondo dell'abitazione;
- c) al piano secondo eliminazione del ripostiglio e apertura di un varco per l'accesso alla zona soppalco;
 - d) a tutti i piani variazione delle altezze interne nette di alcuni locali, in particolare si rileva che l'altezza netta interna della cucina è di 2,66 m circa rispetto ai 2,76 m previsti da progetto;
 - e) modifica all'andamento e al numero di gradini della scala di accesso al piano secondo;
 - f) al piano primo rimozione del caminetto previsto nel soggiorno;
 - g) al piano terra realizzazione di un locale wc al posto del ripostiglio sul lato ovest del fabbricato;
 - h) al piano terra realizzazione di un locale lavanderia al posto del ripostiglio sul lato est del fabbricato;
 - i) al piano terra realizzazione di un locale cucina al posto della lavanderia prevista da progetto;
 - j) installazione sulla falda est della copertura di una finestra da tetto (lucernario) sopra il locale soggiorno;
 - k) installazione sul fronte ovest in copertura di un'unità esterna motocondensante a servizio dell'impianto di climatizzazione;

Sono state riscontrate inoltre altre differenze rispetto agli elaborati progettuali ma che ai sensi del art. 34-bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. non costituiscono difformità edilizie/urbanistiche in quanto rientrano nelle tolleranze esecutive delle opere eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi rilasciati.

Non si esclude che a seguito di un completo rilievo di dettaglio strumentale possano emergere delle ulteriori variazioni dimensionali maggiori delle tolleranze previste per legge.

Prima di valutare la procedura per la regolarizzazione o meno degli illeciti edilizi riscontrati è opportuno premettere che, in base allo strumento urbanistico vigente, il fabbricato residenziale è collocato nella zona definita come "*centro storico*" oltre che area di tutela del "*sistema bastionato*" che di fatto tutela l'area e pertanto limita la tipologia di interventi edilizi assentibili.

Entrando nel merito alla regolarizzazione delle difformità riscontrate, si evidenzia che:

- le difformità descritte ai punti a) e b) non possono essere regolarizzate in quanto non

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel

Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

- rispettano il regolamento edilizio e le norme tecniche comunali sull'edificazione; pertanto, si dovrà provvedere al ripristino dello stato di progetto dei luoghi mediante l'eliminazione delle difformità. Si stima, per tali opere, un importo indicativo di circa € 6.000,00 (iva esclusa);
- per quanto riguarda l'altezza rilevata nella cucina al piano primo questa non può essere regolarizzata in quanto inferiore all'altezza minima prevista da leggi inderogabili, pertanto il locale dovrà essere destinato ad un uso "non abitabile";
 - per le altre difformità elencate sarà necessario procedere con una legittimazione ex-post, in quanto rispettano i regolamenti edilizi, attraverso la presentazione di un titolo edilizio in sanatoria secondo le modalità impartite dal Comune di Padova, per un costo stimabile in circa € 4.000,00 (oltre accessori di legge e spese). A detto importo andrà sommata la sanzione pecuniaria di € 1.000,00 (onere che dovrà essere confermato dalla P.A. prima della presentazione della pratica);
 - i costi per l'ottenimento dell'agibilità che, come segnalato, non risulta essere stata rilasciata, si stimano in via prudenziale in circa € 5.000,00 comprensivi di certificazioni relative alle strutture realizzate, in merito agli impianti e segnalazione certificata da parte di un professionista abilitato. Tale importo non tiene conto di eventuali ulteriori costi necessari per le opere di adeguamento all'immobile che dovessero rendersi necessarie non quantificabili a priori (p.e. opere murarie, modifiche agli impianti, modifiche all'impianto fognario, ecc.).

Si precisa che gli importi summenzionati sono stati determinati secondo un criterio forfettario – valore congruo di mercato - e quindi hanno carattere meramente indicativo e non vincolante.

La stima finale dell'immobile terrà conto delle quantificazioni sopra esposte, le quali potrebbero tuttavia variare in quanto trattasi di stime indicative.

Attestato di prestazione energetica: L'immobile è sprovvisto dell'Attestato di Prestazione Energetica, necessario per la vendita del bene. Si rileva, altresì, che in sede di sopralluogo tecnico non è stato rinvenuto il relativo libretto di impianto e pertanto non si è a conoscenza dell'iscrizione dello stesso al Catasto degli impianti e dei rapporti di controllo di Efficienza Energetica

(C.I.R.C.E.E.). Si precisa che l'iscrizione del libretto dell'impianto al catasto C.I.R.C.E.E. è un requisito essenziale al fine di poter depositare l'Attestato di Prestazione Energetica.

5.7 - DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI

Sulla scorta degli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi depositati presso l'archivio dell'ufficio tecnico comunale di Padova sono state determinate le superfici lorde considerando il 50% dei muri perimetrali confinanti con altre proprietà ed il 100% di quelli non confinanti con altre unità immobiliari. I risultati sono stati riportati nella seguente tabella:

PIANO	LOCALE	SUPERFICIE LORDA
Terra e primo	Abitazione	mq 178,90
Terra	Garage	mq 22,0
Terra	Area scoperta	mq 58,5
Primo	Poggioli	mq 4,9
Secondo	Soffitta	mq 28,9

Il calcolo delle superfici commerciali, condotto sulla base della superficie lorda determinata, ha previsto il ragguglio di dette superfici attraverso l'adozione di un coefficiente di ragguglio o commerciale fornito all'interno delle linee guida dell'Agenzia delle Entrate e dagli osservatori immobiliari, posto che le stesse possono essere oggetto di variazione in funzione delle caratteristiche, dell'ubicazione e della qualità dell'immobile oggetto di valutazione estimativa.

Nel caso di specie sono stati adottati:

- per l'unità residenziale il coefficiente "1";
- per il garage si applica il coefficiente "0,6";
- per la soffitta si applica il coefficiente "0,6";
- per i poggioli si applica il coefficiente "0,25".
- per l'area scoperta esterna si applica il coefficiente "0,1".

Applicando alle superfici lorde precedentemente determinate i coefficienti di ragguglio summenzionati si è determinata la superficie commerciale residenziale del compendio oggetto di

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

disamina come di seguito riportato nella tabella:

LOCALE	SUPERFICIE LORDA	COEFF.	SUP. COMM.LE
Abitazione (P. T e 1°)	mq 178,9	1	mq 178,9
Garage	mq 22,0	0,6	mq 13,2
Area scoperta	mq 58,5	0,1	mq 5,8
Poggioli (P. 1°)	mq 4,9	0,25	mq 1,2
Soffitta (P. 2°)	mq 28,9	0,6	mq 17,3
TOTALE			mq 216,4
TOTALE arrotond.			mq 216

5.8 - STIMA

Criterio di stima

Lo scrivente in sede di stima si è attenuto a metodi e principi valutativi di generale accettazione; in particolare, nello stimare il valore dell'abitazione, è stato applicato il Metodo del Mercato considerando l'età, la qualità, l'ubicazione, il livello di utilizzazione e di manutenzione dei beni così come evidenziati dal loro stato attuale, la vita residua, delle difformità catastali e urbanistiche riscontrate presso il compendio immobiliare oggetto di disamina tecnica.

In particolare, la valutazione è stata basata sulla consistenza della "superficie commerciale" (determinata attraverso il calcolo delle superfici lorde in seguito ragguagliate attraverso l'adozione di appositi coefficienti riduttivi/maggiorativi in funzione di specifiche funzioni e/o caratteristiche delle varie porzioni immobiliari). È stata quindi effettuata un'indagine sul mercato immobiliare della zona, con riferimento ad immobili di tipo residenziale.

Stima

Il sottoscritto perito, esaminati i beni immobili nelle loro peculiarità, caratteristiche oggettive e soggettive, così come descritte nella presente perizia; - considerato l'anno di costruzione e le condizioni di conservazione, così come descritti nella presente perizia; - tenuto conto della

ubicazione, della viabilità e degli accessi, delle eventuali servitù e/o dei vincoli urbanistici, della morfologia, delle dimensioni, delle caratteristiche, delle dotazioni e della qualità dei fabbricati e delle loro finiture, della presunta classificazione energetica - del contesto urbano e della qualità degli impianti installati; - considerata la destinazione d'uso ed urbanistica attuale; - considerata la disponibilità o meno delle certificazioni e documentazioni relative alle installazioni impiantistiche, così come illustrato nella presente perizia; - considerati i prezzi storici di vendita del mercato immobiliare della zona e le informazioni assunte per fabbricati con caratteristiche analoghe a quanto in oggetto; - tenuto conto delle anomalie riscontrate durante il sopralluogo ed i rilievi tecnici (come segnalate nel testo della presente perizia), considerati i costi per eliminare le difformità riscontrate, stima che il più probabile valore di mercato per i beni in oggetto sia il seguente:

LOTTO N. 2: piena proprietà di un'unità abitativa funzionalmente indipendente, ubicata nel centro storico di Padova (PD) in via Cristoforo Moro n.24, comprensiva di un garage e di area scoperta pertinenziale il tutto avente una superficie commerciale pari a 216 mq.

In dettaglio:

- Abitazione con garage e area scoperta pertinenziale:
Superficie commerciale 216 mq a 2.200,00 €/mq: € 475.200,00
- Spese necessarie per la rimozione/sanatoria delle difformità € - 17.000,00

TOTALE DI STIMA: € 458.200,00

TOTALE DI STIMA ARROTONDATO: € 458.000,00

Si segnala, come precedentemente riportato, che l'immobile risulta essere occupato dall'ex coniuge e i dai figli minorenni di Bavaresco Roberto a seguito di separazione consensuale con assegnazione della casa familiare con verbale trascritto il 1.12.2022 presso l'Ufficio Provinciale del Servizio di Pubblicità Immobiliare.

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

6 - LOTTO N. 3

6.1 - UNITÀ RESIDENZIALE A COMACCHIO (FE) – LIDO DELLE NAZIONI

Il lotto immobiliare oggetto di disamina consiste in:

- un'unità abitativa (appartamento), distribuita su un unico livello, posta al piano primo;
- un posto auto scoperto posto al piano terra.

Le unità summenzionate sono inserite all'interno di un più ampio fabbricato condominiale, costituito da dieci unità immobiliari a destinazione residenziale, denominato condominio "Katuscia 3".

Nell'immagine che segue viene riportato l'inquadramento territoriale del compendio immobiliare oggetto di disamina:



Fig. 20 – Inquadramento territoriale lotto n.3

L'immobile è ubicato nel territorio comunale di Comacchio (FE) in via Panama, 17 nella località del Lido delle Nazioni, questo risulta il Lido più grande dei sette Lidi Comacchiesi ed è il paese più grande del Comune di Comacchio. L'abitato del Lido delle Nazioni è caratterizzato da ampie strade, molto verde e vari negozi. Le spiagge sono comodamente raggiungibili dal lungomare.

Il fabbricato, di cui l'unità abitativa fa parte, è collocato, quindi, in una zona prettamente turistico/balneare, a circa a circa 200 metri dalla spiaggia sull'Adriatico, fornita dei principali

servizi per il turismo quali ristoranti, bar, alberghi, campeggi. In prossimità della zona in questione sono presenti aree a verde pubblico e a parcheggio oltre che essere disponibili servizi di trasporto pubblico su gomma.

Nel complesso il fabbricato, riconducibile come epoca di costruzione alla fine degli anni '70 del secolo scorso, è sviluppato su quattro livelli di piano (compreso il piano terra) ed è dotato esternamente di uno scoperto esterno ad uso condominiale dove si trovano i vialetti di accesso alle proprietà private oltre che gli spazi di manovra a servizio di un parcheggio interno per gli automezzi.

Viene rappresentata in seguito (vedi fig. n. 21 e n. 22) la tipologia del fabbricato condominiale in cui è collocato il lotto immobiliare oggetto di valutazione estimativa:



Fig n. 21 e n. 22 - Rappresentazione della tipologia di fabbricato in cui è collocata l'unità abitativa.

Per una miglior trattazione, nel prosieguo si procederà ad analizzare il compendio immobiliare esaminando separatamente l'unità abitativa dal posto auto esterno.

Unità Abitativa (Mappale 469 - Sub. 7)

L'unità abitativa oggetto di disamina, costituita da un appartamento collocato al piano primo di un fabbricato condominiale, è composta, così come riportato nelle planimetrie depositate presso l'archivio catastale di Ferrara, da un monolocale e un locale bagno, oltre che da una terrazza esposta a nord ovest.

Nelle fig. 23 di seguito proposta, è raffigurata la planimetria catastale dell'unità abitativa depositata presso l'ufficio Provinciale-Territorio di Ferrara servizi catastali.



Fig. 23 - Estratto planimetria catastale relativa all'unità abitativa

Sulla base delle indagini tecniche condotte in sito, si evidenziano in seguito le caratteristiche e le criticità tecniche rilevate sull'immobile:

- l'accesso all'unità abitativa avviene da viale Panama tramite il passaggio prima in un porticato comune, da qui, attraverso un vano scale sempre condominiale, su un ballatoio comune fino al portoncino di ingresso della proprietà privata;
- finitura esterna e interna delle pareti è con intonaco al civile e tinteggiatura con colorazione generalmente avente cromia "bianca";
- i rivestimenti dei pavimenti interni sono costituiti da piastrelle in ceramica / gress come anche il rivestimento delle pareti del bagno;
- il locale bagno risulta dotato di doccia e di aerazione naturale;
- l'immobile possiede serramenti esterni (finestre e porta-finestre) in legno con vetro singolo e scuri esterni in legno. La porta di ingresso è dotata di una grata metallica. I serramenti, da un esame visivo, risalgono all'epoca di costruzione del fabbricato;
- l'altezza dei locali dell'unità abitativa è di circa 2,70 m;
- nell'immobile sono installati gli impianti elettrico, di produzione di acqua calda sanitaria e gas per cottura cibi. Non è presente alcun impianto per la climatizzazione degli ambienti. La produzione dell'acqua calda avviene mediante un boiler elettrico installato nel locale bagno.
- lo stato di conservazione/manutenzione dell'unità abitativa è da ritenersi normale;
- si segnala che, sempre da una analisi visiva durante il corso del sopralluogo, sia esternamente che internamente, limitatamente all'unità immobiliare oggetto di stima, non sono state riscontrate immediatamente visibili criticità particolari e problematiche connesse alla sua staticità (lesioni e/o crepe visivamente rilevabili). In riferimento a ciò, va

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel

Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

comunque precisato che non è stata condotta alcuna verifica statica per l'unità immobiliare oggetto di perizia;

- in merito alla conformità dello stato di fatto rispetto alle planimetrie catastali depositate presso l'ufficio Provinciale-Territorio di Ferrara servizi catastali, si rileva che a seguito del sopralluogo in sito è emersa la sostanziale difformità dell'unità immobiliare in quanto la distribuzione interna dei locali è sostanzialmente variata rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale, tale argomento è trattato in maniera più approfondita nel prosieguo nell'apposito paragrafo 6.6 *"situazione tecnico amministrativa e regolarità urbanistica"*.

Posto auto esterno (Mappale 3365 - Sub. 1)

Il lotto immobiliare è composto inoltre da un posto auto scoperto con accesso da viale Guatemala. Nella Fig. 24 di seguito proposta, viene raffigurata la planimetria catastale del posto auto depositata presso l'ufficio Provinciale-Territorio di Ferrara servizi catastali.

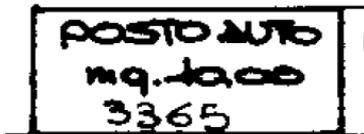


Fig. 24 - Estratto planimetria catastale, relativa al posto auto scoperto

Sulla base delle indagini tecniche condotte in sito, si evidenziano in seguito le caratteristiche e le criticità tecniche rilevate sulla pertinenza:

- l'accesso avviene da un vialetto attestato su viale Guatemala fino ad un cancello che immette in un'area condominiale ove sono presenti dei posti auto scoperti per gli automezzi non delimitati;
- l'area ove è presente il posto auto risulta completamente recintata con accesso carraio dotato di cancello ad apertura manuale. L'area risulta inghiaiaata e inerbita al momento del sopralluogo;
- il posto auto risulta privo di segnaposto o di altra segnaletica atta ad individuarlo;
- premesso che non è stato possibile individuare esattamente l'ubicazione del posto auto di proprietà a causa della segnalata mancanza di un marca-posto, in merito alla conformità

dello stato di fatto rispetto agli elaborati planimetrici catastali depositati presso l'ufficio Provinciale-Territorio di Ferrara servizi catastali, si rileva che, nel limite di quanto visionato in sito, non sono emerse sostanziali difformità.

Si riporta in seguito un rilievo fotografico di dettaglio dell'immobile oggetto di disamina:



Fig. 25– Panoramiche interne al piano primo



Fig. 26– Panoramica dell'area occupata dal posto auto scoperto non segnalato

Si precisa che gli arredi e le suppellettili presenti all'interno delle fotografie riportate in perizia non sono oggetto e non rientrano nella valutazione dell'immobile.

6.2 - DATI CATASTALI

Il compendio immobiliare è attualmente individuato presso l'ufficio Provinciale-Territorio di Ferrara servizi catastali come segue:

catasto fabbricati: Comune di Comacchio (FE) – viale Panama, 17

Foglio 29 - Particella n. 469 – Sub. 7 - Categoria A/3 - classe 3 - Cons. 1,5 vani - Superficie totale 36 m² - Rendita € 139,44 – Piano 1.

catasto fabbricati: Comune di Comacchio (FE) – viale Guatemala

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel

Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

Foglio 29 - Particella n. 3365 – Sub. 1 - Categoria C/6 - classe U - Cons. 9 m² Superficie totale 10 m² - Rendita € 26,49 – Piano T.

Intestazione catastale: BAVARESCO Daniela nata a Torino (TO) il 16.7.1963

C.F BVR DNL 63L56 L219N

Diritto: Proprietà 1/6

BAVARESCO Roberto nato a Castelfranco Veneto (TV) il 23.11.1974

C.F BVR RRT 74S23 C1110

Diritto: Proprietà 1/6

CARLESSO Domenica nata a Borso del Grappa (TV) il 16.10.1936

C.F CRL DNC 36R56 B061W

Diritto: Proprietà 4/6

Confini: l'unità abitativa (m.n. 469 sub 7) è confinante a nord e a sud con altra ditta, a est con ballatoio comune e a ovest con l'esterno. Il posto auto (m.n. 3365 sub 1) è confinante a nord e a ovest con la corte comune, a est con un posto auto di altra ditta e a sud con altra proprietà.

(Vedi in [allegato L03 - 01](#): estratto di mappa e planimetrie catastali).

6.3 - PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI

La proprietà pro quota indivisa del lotto immobiliare è stata acquisita da Bavaresco Roberto a seguito di successione ereditaria apertasi *ex-lege* il 9.9.1994 e trascritta presso la conservatoria di Ferrara in data 23.8.1996 ai nn. 9141/12839 di registro particolare e di registro generale. Attraverso tale successione Bavaresco Roberto acquisiva la proprietà, per la quota di 1/6 indivisa, degli immobili oggetto di disamina ed in particolare:

N.C.E.U. - Comune di Comacchio (FE)

Foglio 29 – Particella n. 469 sub 7 – cat. A/3

Foglio 29 – Particella n. 3365 sub 1 – cat. C/6

(Vedi in [allegato L03 - 02](#): visura catastale storica e nota di trascrizione successione).

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel

Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

6.4 - STATO D'USO

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava essere occupato.

6.5 - LIMITAZIONI E VINCOLI SULLA PROPRIETÀ

All'interno dell'elenco note dell'ufficio Provinciale di FERRARA - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare sviluppate con riferimento agli immobili, si segnalano le seguenti formalità: (vedi [allegato L03 – 03](#) elenco note conservatoria e note formalità pregiudizievoli)

- **ATTO GIUDIZIARIO - IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO** del 20.7.2022 al n. 3586/2022 di repertorio, iscritto presso la conservatoria di Ferrara in data 18.8.2022 con nota di iscrizione n. 16724 Reg. gen. e n. 2658 Reg. Part.

Autorità emittente: Tribunale di Padova

Sede: Padova

Capitale: € 83.784,30

Totale: € 110.000,00

Immobili:

Catasto fabbricati: Comune di Comacchio (FE)

Fg. 29– Particella 469 – Sub. 7 – natura A3 abitazione di tipo economico;

Fg. 29 – Particella 3365 – Sub. 1 – natura C6 stalle, scuderie, rimesse, autorimesse;

A Favore: **AVON GIORGIO S.R.L.** con sede a Venezia (VE)

C.F.: 04156520274

Diritto: Proprietà

Quota: 1 / 6

Contro: ***BAVARESCO ROBERTO*** nato a Castelfranco Veneto (TV) il 23.11.1974

C.F. BVR RRT 74S23 C1110

Diritto: Proprietà

Quota: 1 / 6

- **ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE** del

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel

Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

17.4.2023 al n. 61 di repertorio, trascritto presso la conservatoria di Ferrara in data
26.5.2023 con nota di trascrizione n. 9909 Reg. gen. e n. 7568 Reg. Part.

Autorità emittente: Tribunale di Treviso

Sede: Treviso

Immobili:

Catasto fabbricati: Comune di Comacchio (FE)

Fg. 29– Particella 469 – Sub. 7 – natura A3 abitazione di tipo economico;

Fg. 29 – Particella 3365 – Sub. 1 – natura C6 stalle, scuderie, rimesse, autorimesse;

A Favore: **MASSA DEI CREDITORI DELLA SOCIETA' BBC S.N.C. DI
CECCHINATO RAFFAELE & C. E DEI SOCI ILL. RESP. BABETTO
MAURO, CECCHINATO RAFFAELE, ROBERTO BAVARESCO**

Diritto: Proprietà

Quota: 1 / 6

Contro: ***BAVARESCO ROBERTO*** nato a Castelfranco Veneto (TV) il 23.11.1974

C.F. BVR RRT 74S23 C1110

Diritto: Proprietà

Quota: 1 / 6

6.6 - SITUAZIONE TECNICO AMMINISTRATIVA E REGOLARITÀ URBANISTICA

Dall'analisi delle pratiche edilizie depositate presso il comune di Comacchio (FE), limitatamente alla documentazione trasmessa dall'ufficio tecnico, è emerso che l'immobile è stato realizzato attraverso il rilascio dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione per esecuzione lavori edili n. 7483/77 del 3.3.1978 relativa alla costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione e negozi;
- Concessione per esecuzione lavori edili in variante n. 15788/78 del 18.5.1979 per variante in corso d'opera;
- Permesso di abitabilità di case di nuova costruzione prot. n. 6975 del 7.6.1979.

Si rinvia all'**Allegato L03 - 04** della presente dove viene riportato il permesso di abitabilità.

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

** *** **

In merito agli aspetti tecnici si riepiloga quanto segue:

Situazione catastale:

si rileva che da una comparazione dello stato di fatto dell'immobile rispetto alla configurazione planimetrica riportata all'interno degli elaborati grafici depositati presso la banca dati catastale di Ferrara, veniva riscontrata la presenza di una partizione interna a divisione del monolocale.

La difformità rilevata costituisce difformità catastale sostanziale che di fatto modifica la consistenza dell'unità immobiliare.

Ai fini di regolarizzare la posizione catastale dell'immobile, previa verifica urbanistica di sanabilità delle opere condotte e previo deposito di un titolo edilizio in sanatoria, è necessario provvedere a presentare la denuncia di variazione catastale.

L'onere volto alla regolarizzazione della difformità catastale viene stimato in circa € 700,00 oltre accessori di legge e spese.

Situazione urbanistica/edilizia:

rispetto all'ultimo stato urbanistico-edilizio assentito, riportato negli elaborati trasmessi con l'accesso atti delle pratiche edilizie, sono state riscontrate le seguenti difformità (per quanto premesso non esaustivi):

- a) presenza di una tramezza interna al monolocale con la formazione di due locali separati;
- b) variazioni prospettiche relative alle forometrie dell'unità immobiliare.

Non si esclude che a seguito di un completo rilievo di dettaglio strumentale possano emergere delle ulteriori variazioni dimensionali maggiori delle tolleranze previste per legge.

Tali difformità comportano, pertanto, la necessità di procedere con la presentazione di un'apposita istanza in sanatoria secondo le modalità che verranno impartite dall'amministrazione comunale, previo coinvolgimento anche dell'amministratore per quanto riguarda le difformità sulle parti comuni segnalate.

Gli oneri professionali per la presentazione della sanatoria, della sola unità immobiliare in oggetto, sono stimabili in circa € 3.000,00 (oltre accessori di legge e spese). A detto importo andrà

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel

Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

sommata la sanzione pecuniaria di € 1.000,00 (onere che dovrà essere confermato dalla P.A. prima della presentazione della pratica). Lo scrivente precisa che gli importi sopra menzionati, sono stati calcolati secondo un criterio forfettario (valore congruo di mercato) e quindi hanno carattere meramente indicativo e non vincolante.

Attestato di prestazione energetica: l'immobile non risulta in possesso dell'attestato di prestazione energetica.

6.7 - DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI

Sulla scorta degli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi depositati presso l'archivio dell'ufficio tecnico comunale di Comacchio sono state determinate le superfici lorde considerando il 50% dei muri perimetrali confinanti con altre proprietà ed il 100% di quelli non confinanti con altre unità immobiliari. I risultati sono stati riportati nella seguente tabella:

PIANO	LOCALE	SUPERFICIE LORDA
Primo	Abitazione	mq 33,37
Primo	Terrazza	mq 10,80
Terra	Posto auto	mq 9,80

Il calcolo delle superfici commerciali, condotto sulla base della superficie lorda determinata, ha previsto il ragguglio di dette superfici attraverso l'adozione di un coefficiente di ragguglio o commerciale fornito all'interno delle linee guida dell'Agenzia delle Entrate e dagli osservatori immobiliari, posto che le stesse possono essere oggetto di variazione in funzione delle caratteristiche, dell'ubicazione e della qualità dell'immobile oggetto di valutazione estimativa.

Nel caso di specie sono stati adottati:

- per l'unità residenziale al primo piano il coefficiente "1";
- per il posto auto si applica il coefficiente "0,3";
- per la terrazza si applica il coefficiente "0,4".

Applicando alle superfici lorde precedentemente determinate i coefficienti di ragguglio

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel

Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

summenzionati si è determinata la superficie commerciale residenziale del compendio oggetto di disamina come di seguito riportato nella seguente tabella:

LOCALE	SUPERFICIE LORDA	COEFF.	SUP. COMM.LE
Abitazione (P. 1°)	mq 33,37	1	mq 33,37
Terrazza (P. 1°)	mq 10,80	0,4	mq 4,32
Posto auto	mq 9,80	0,3	mq 2,94
TOTALE			mq 40,63
TOTALE arrotondato			mq 40

6.8 - STIMA

Criterio di stima

Lo scrivente in sede di stima si è attenuto a metodi e principi valutativi di generale accettazione, in particolare nello stimare il valore del compendio immobiliare, costituito da un'unità immobiliare a destinazione residenziale, è stato applicato il Metodo del Mercato considerando l'età, la qualità, l'ubicazione, il livello di utilizzazione e di manutenzione dei beni così come evidenziati dal loro stato attuale e la vita residua. Sono state altresì considerate le difformità edilizie e la necessità di provvedere alla regolarizzazione dello stato di fatto.

È stata quindi effettuata un'indagine del mercato immobiliare della zona, con riferimento ad immobili aventi pari destinazione rispetto a quelli oggetto di disamina tecnica al fine di determinare il corrispettivo valore da assegnare. È stato tenuto anche conto della presunta classificazione energetica dell'edificio.

Stima del valore di mercato dell'intera proprietà

Il sottoscritto perito, esaminati i beni immobili nelle loro peculiari caratteristiche oggettive e soggettive, tenuto conto dell'ubicazione, della viabilità e degli accessi, delle dimensioni degli immobili, delle caratteristiche e dello stato di conservazione, tenuto poi conto che la situazione del mercato immobiliare in genere negli ultimi anni è sostanzialmente in difficoltà, con presenza

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel

Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

di discreta disponibilità sul mercato di immobili a destinazione residenziale, dopo un esame dei prezzi storici di vendita del mercato immobiliare della zona e dopo l'assunzione di informazioni relative ad immobili aventi caratteristiche analoghe a quelli in oggetto, assunte tutte le necessarie informazioni, lo scrivente stima che il più probabile valore di mercato per i beni in oggetto sia il seguente:

LOTTO N. 3: piena proprietà di un compendio immobiliare caratterizzato da un'unità abitativa (appartamento), ubicata nel Comune di Comacchio (FE) in viale Panama n.17 – Lido delle Nazioni, posta al piano primo di un fabbricato condominiale e comprensiva di un posto auto scoperto il tutto avente una superficie commerciale pari a 40 mq.

In dettaglio:

- Appartamento con posto auto scoperto:

Superficie commerciale 40 mq a 1.400,00 €/mq: € 56.000,00

- Spese necessarie per la regolarizzazione delle difformità € - 4.700,00

TOTALE DI STIMA: € 51.300,00

Stima del valore di mercato della quota di proprietà

Il valore della quota di piena proprietà del sig. Bavaresco Roberto pari a 1/6 risulta pertanto pari a:

€ 51.300,00 x 1/6 = € 8.550,00

TOTALE DI STIMA (quota di 1/6 arrotondata): € 8.500,00

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel

Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

7 - LOTTO N. 4

7.1 - UNITÀ RESIDENZIALE AD ABANO TERME (PD)

L'immobile, ubicato a Abano Terme in via Guazzi n. 28, è costituito da un'unità abitativa, comprensiva di un garage e di uno scoperto esterno di pertinenza esclusiva, costituente la porzione sud di un fabbricato residenziale avente tipologia edilizia bifamigliare.

Nel complesso il fabbricato, oggetto di un rilevante intervento di ristrutturazione nel 2015, è sviluppato su due livelli di piano (piani terra e primo) e comprensivo di un'area esterna di proprietà esclusiva che confina a nord e a ovest con l'abitazione. Completa il lotto immobiliare un garage posto in un corpo separato sull'area esterna.

Nell'immagine che segue viene riportato l'inquadramento territoriale del compendio immobiliare oggetto di disamina:

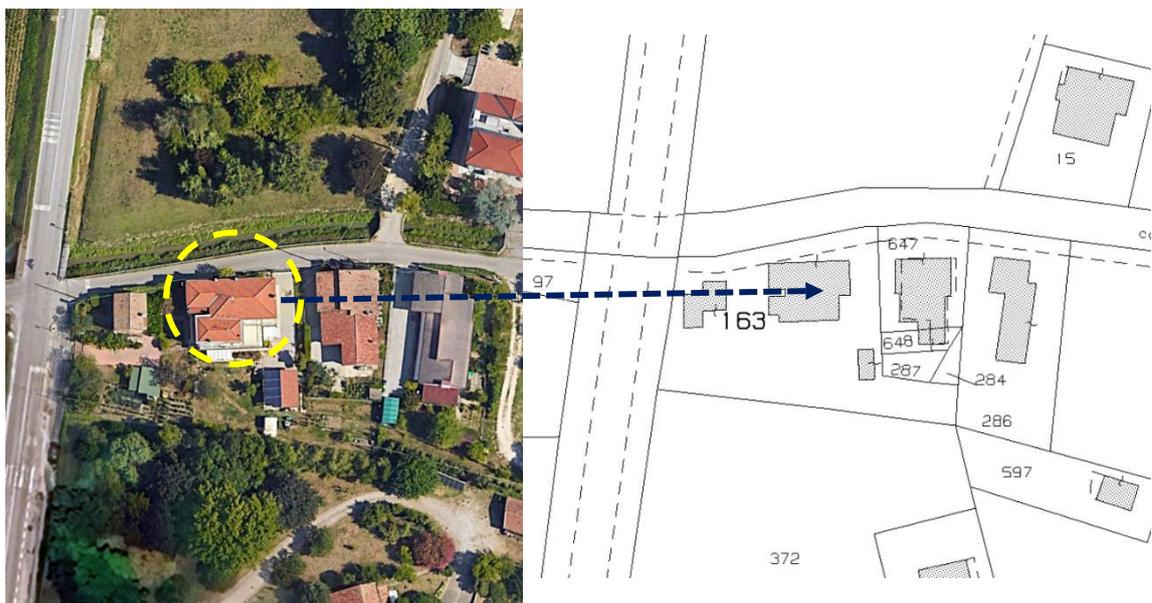


Fig. 27 – Inquadramento territoriale lotto n.1

L'immobile è ubicato nel territorio comunale di Abano Terme (PD) in via Guazzi, 28 in una zona extraurbana a vocazione eminentemente agricola posta a est del capoluogo comunale. Il contesto urbanistico della zona è principalmente agricolo/rurale anche se questo risulta, in tale zona, particolarmente frazionato e sono presenti vari lotti con edifici a destinazione residenziale.

Non sono presenti nelle vicinanze del bene aree a parcheggio o a verde pubbliche. Nella zona non sono disponibili, per quanto visionato dallo scrivente, i principali servizi di vicinato (ufficio postale, sportello bancario, farmacie, negozi alimentari, ecc.) o altre attività commerciali, per i

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

quali è necessario recarsi ad Abano Terme a circa quattro chilometri di distanza. Nelle vicinanze del bene pignorato è presente una fermata del servizio di trasporto pubblico su gomma.

Viene rappresentata in seguito (vedi fig. n. 28 e n. 29) la tipologia del fabbricato bifamiliare in cui è collocato il lotto immobiliare oggetto di valutazione estimativa:



Fig n. 28 e n. 29 - Rappresentazione della tipologia di fabbricato in cui è collocata l'unità abitativa.

Nel lotto immobiliare summenzionato è inoltre presente un'area esterna, in fregio a via Guazzi, identificata con il mappale 97 e posta a circa 50 m a ovest dell'abitazione. Tale area, posta immediatamente a ovest dell'intersezione di via Guazzi con via S. Maria d'Abano e di superficie catastale pari a 106 m², non risulta recintata e i confini non sono materializzati pertanto la sua esatta definizione rimane incerta.

Nella Fig. 30 di seguito proposta, viene individuato, su di un estratto di mappa catastale, il mappale 97, inoltre viene proposta la sovrapposizione di tale estratto con un'immagine satellitare dell'area.

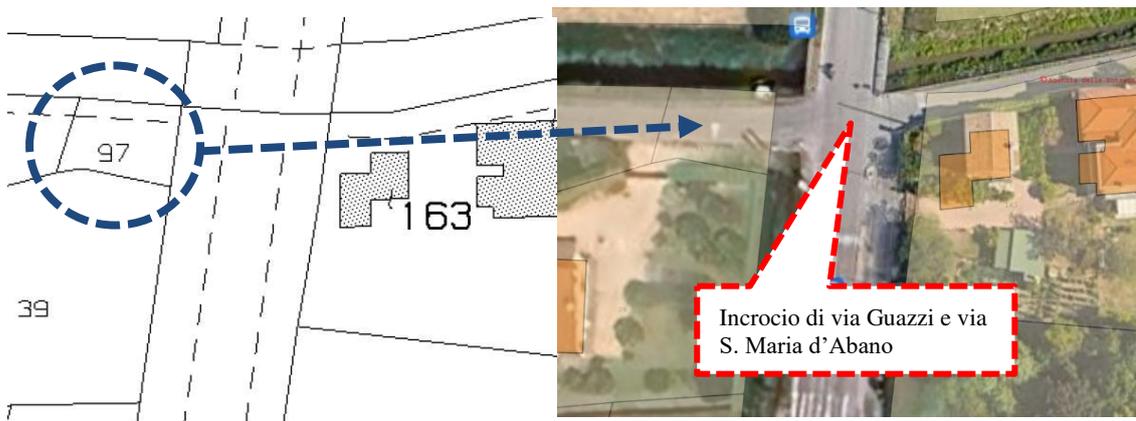


Fig. n. 30_ Sovrapposizione foto satellitare (fonte Topgeometri.it) e estratto di mappa catastale

Da tale sovrapposizione di può desumere, in modo sommario, che tale particella insiste in parte

sul sedime di via Guazzi e la relativa banchina. Pertanto si ritiene che tale area, di proprietà del sig. Babetto Mauro per una quota indivisa pari a 1/6, sia priva di valore in quanto equiparabile ad un'area pubblica destinata a viabilità.

Per una miglior trattazione, nel prosieguo si procederà ad analizzare il compendio immobiliare esaminando separatamente l'unità abitativa dal garage.

Unità Abitativa (Mappale 163 - Sub. 15)

L'unità abitativa oggetto di disamina, rappresentata da una porzione funzionalmente indipendente di un fabbricato bifamiliare, possiede la seguente distribuzione funzionale così come riportata nelle planimetrie depositate presso l'archivio catastale di Padova:

- piano terra composto da una cucina / sala da pranzo, un soggiorno, una camera, un disimpegno e un bagno;
- piano primo costituito da due camere da letto (di cui una matrimoniale), un disimpegno e un bagno.

Si segnala inoltre che al piano primo è presente una terrazza, esposta a sud e a est, accessibile dalla camera matrimoniale.

Nelle fig. 31 e 32 di seguito proposte, sono raffigurate le planimetrie catastali, divise per piano, dell'unità abitativa depositata presso l'ufficio Provinciale-Territorio di Padova servizi catastali.

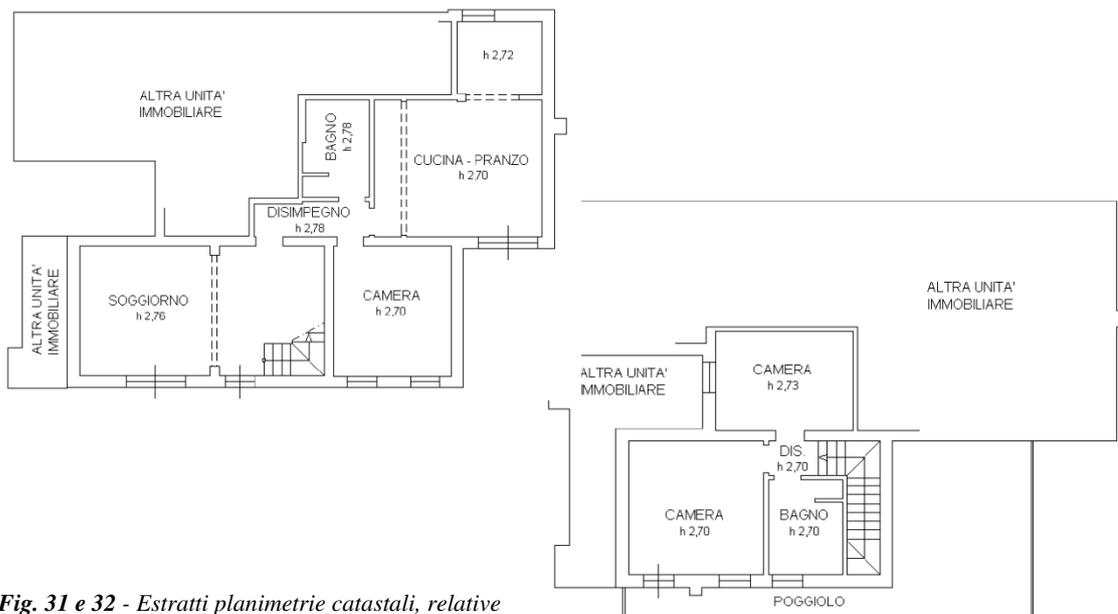


Fig. 31 e 32 - Estratti planimetrie catastali, relative al piano terra (in alto) e al piano primo (a destra)

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel

Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

Sulla base delle indagini tecniche condotte in sito, si evidenziano in seguito le caratteristiche e le criticità tecniche rilevate sull'immobile:

- l'accesso all'unità abitativa viene garantito dall'area esterna di pertinenza esclusiva dell'abitazione;
- su entrambi gli accessi al fabbricato è presente un pergolato in legno addossato al fabbricato;
- esternamente le pareti risultano rivestite con isolante termico con finitura superficiale rasata (cappotto), mentre internamente le pareti sono intonacate e tinteggiate. Si segnala la diffusa presenza di muffe sulle pareti e sui soffitti localizzate in particolare sul contorno dei serramenti e sugli angoli dei locali; tali fenomeni hanno comportato un deterioramento degli intonaci con evidenti manifestazioni di distacco e/o sfarinamento degli stessi;
- nella camera matrimoniale al piano primo, sul soffitto, si segnala che l'intonaco risulta deteriorato a causa della presenza di infiltrazioni di acqua;
- i rivestimenti dei pavimenti interni e delle pareti dei bagni sono costituiti da piastrelle in ceramica / gress;
- l'immobile possiede serramenti esterni (finestre e porta-finestre) in legno con vetrocamera e con sistema di oscuramento costituito da scuri in legno;
- l'altezza dei locali abitabili dell'unità abitativa è variabile da un minimo di circa 2,70 m ad un massimo di circa 2,76 m;
- l'impianto per il riscaldamento e per la produzione di acqua calda sanitaria, come anche dichiarato durante il corso del sopralluogo tecnico in loco, è autonomo ed è caratterizzato da una caldaia e da pannelli radianti posti a pavimento dell'abitazione. La caldaia murale, alimentata a gas metano, risulta collocata all'esterno di una nicchia nella muratura accessibile dalla terrazza al piano primo. La marca del generatore di calore, così come riportato nel libretto di impianto è "Baxi" modello "Luna DUO-TEC IM 24 GA";
- in merito all'impianto termico si segnala, inoltre, che lo stesso è corredato da un libretto di impianto con indicazione delle verifiche periodiche riguardanti la manutenzione (condotte

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel

Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

- in modo regolare nell'ultimo periodo). Risulta inoltre essere riportato il codice CIRCEE attestante l'iscrizione al "catasto impianti e rapporti di controllo di efficienza energetica" necessario al fine di poter redigere l'attestato di prestazione energetica dell'immobile;
- in riferimento agli altri impianti installati, si riferisce che non è stata resa disponibile dalla proprietà alcuna certificazione;
 - è presente un impianto per il condizionamento estivo degli ambienti di tipo split con l'unità moto condensante posizionata esternamente sulla terrazza;
 - l'unità abitativa dispone di un impianto fotovoltaico, di potenza dichiarata pari a circa 3 Kw, posizionato sulla copertura di un pergolato posto a lato del locale garage;
 - l'immobile non risulta allacciato alla fognatura pubblica; sempre in base a quanto riportato dalla proprietà durante il sopralluogo, il sistema di smaltimento delle acque reflue avviene mediante un sistema di sub-irrigazione presente nell'area esterna di pertinenza;
 - lo stato di conservazione/manutenzione dell'unità abitativa è da ritenersi in mediocri condizioni a causa della evidenziata presenza di muffe nei locali abitabili in corrispondenza delle murature esterne;
 - si segnala che, sempre da una analisi visiva durante il corso del sopralluogo, sia esternamente che internamente, limitatamente all'unità immobiliare oggetto di stima, non sono state riscontrate immediatamente visibili criticità particolari e problematiche connesse alla sua staticità (lesioni strutturali e/o crepe visivamente rilevabili). In riferimento a ciò, va comunque precisato che non è stata condotta alcuna verifica statica per l'unità immobiliare oggetto di perizia;
 - in merito alla conformità dello stato di fatto rispetto alle planimetrie catastali depositate presso l'ufficio Provinciale-Territorio di Padova servizi catastali, si rileva che a seguito del sopralluogo in sito sono emerse delle difformità, in particolare si tratta della divisione dell'unità abitativa in due unità immobiliari autonome, tale argomento è trattato in maniera più approfondita nel prosieguo nell'apposito paragrafo 7.6 "*situazione tecnico amministrativa e regolarità urbanistica*".

Garage in corpo separato (Mappale 163 - Sub. 16)

Il lotto immobiliare è composto inoltre da un garage posto in un corpo separato con accesso dall'area esterna di pertinenza esclusiva. Nella Fig. 33 di seguito proposta, viene raffigurata la planimetria catastale del garage depositata presso l'ufficio Provinciale-Territorio di Padova servizi catastali.

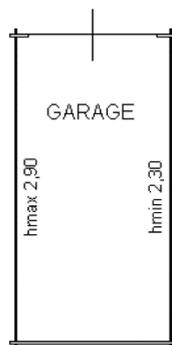


Fig. 33 - Estratto planimetria catastale, relativa al garage

Sulla base delle indagini tecniche condotte in sito, si evidenziano in seguito le caratteristiche e le criticità tecniche rilevate sulla pertinenza:

- l'accesso avviene dall'area esterna in comune con l'abitazione;
- la struttura dei locali è in legno sia delle murature che della copertura, quest'ultima si presenta inclinata ad una falda con manto di copertura in coppi;
- a lato del locale garage è presente un pergolato dotato, sulla copertura, di impianto fotovoltaico a servizio dell'abitazione;
- il locale garage ha un'altezza media di circa 2,60 m;
- in merito alla conformità dello stato di fatto rispetto agli elaborati planimetrici catastali depositati presso l'ufficio Provinciale-Territorio di Padova servizi catastali, si rileva che a seguito delle rilevazioni condotte in sito non sono emerse sostanziali difformità.

Si riporta in seguito un rilievo fotografico di dettaglio dell'immobile oggetto di disamina:



Fig. 34– Panoramiche dell’abitazione



Fig. 35– Panoramiche del garage

Si precisa che gli arredi e le suppellettili presenti all’interno delle fotografie riportate in perizia non sono oggetto e non rientrano nella valutazione dell’immobile.

7.2 - DATI CATASTALI

Il compendio immobiliare, costituito dall’abitazione e dalle relative pertinenze, è attualmente individuato presso l’ufficio Provinciale-Territorio di Padova servizi catastali come segue:

catasto fabbricati: Comune di Abano Terme (PD) – via Guazzi, 28

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
 Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
 Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

Foglio 10 - Particella n. 163 – Sub. 15 - Categoria A/2 - classe 3 - Cons. 7,0 vani - Superficie totale 155 m² (Totale escluse aree scoperte 147 m²) - Rendita € 531,43 – Piano T - 1.

Foglio 10 - Particella n. 163 – Sub. 16 - Categoria C/6 - classe 4 - Cons. 18 m² Superficie totale 19 m² - Rendita € 25,01 – Piano T.

Intestazione catastale: BABETTO Mauro nato a ABANO TERME (PD) il 11.11.1958

C.F BBT MRA 58S11 A001S

Diritto: Proprietà per 1/2

PALADIN Emanuela nata a PADOVA (PD) il 09.11.1957

C.F PLD MNL 57S49 G224N

Diritto: Proprietà per 1/2

Si segnala inoltre che l'area esterna pertinenziale alle unità summenzionate, compresa nel lotto immobiliare oggetto di disamina, risulta censita al catasto fabbricati con i dati di seguito riportati, come bene comune non censibile e pertanto priva di intestazione catastale:

catasto fabbricati: Comune di Abano Terme (PD) – via Guazzi

Foglio 10- Particella n. 163 – Sub. 14 - Bene comune non censibile – partita speciale A (cortile comune).

Confini: il compendio immobiliare è confinante a nord con il sub. 4 e con via Guazzi, a ovest con i subb. 4 e 9, a sud con il mappale 372 e a est con i mappali 647, 648, 287, 286.

L'area posta in fregio a via Guazzi risulta altresì identificata presso l'ufficio Provinciale-Territorio di Padova servizi catastali come segue:

catasto terreni: Comune di Abano Terme (PD)

Foglio 10 - Particella n. 97 – Qualità SEMINATIVO - Classe 2 – superficie mq 106 - R.D.

€ 0,93 R.A. € 0,60;

Intestazione catastale: BABETTO Andrea nato a ABANO TERME (PD) il 12.1.1964

C.F BBT NDR 64A12 A001B

Diritto: Proprietà per 1/6

BABETTO Gabriella nata a ABANO TERME (PD) il 25.3.1962

C.F BBT GRL 62C65 A001E

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel

Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

- Diritto: Proprietà per 1/6
BABETTO Gianfranco nato a PADOVA (PD) il 9.3.1957
C.F BBT GFR 57C09 G224P
- Diritto: Proprietà per 1/6
BABETTO Mauro nato a ABANO TERME (PD) il 11.11.1958
C.F BBT MRA 58S11 A001S
- Diritto: Proprietà per 1/6
BARALDO Elide nata a ABANO TERME (PD) il 14.10.1930
C.F BRL LDE 30R54 A001V
- Diritto: Proprietà per 2/6

Confini: il mappale 97 confina a ovest con il mappale 150 e a sud con il mappale 39, a nord con canale demaniale e a est con strade.

(Vedi in [allegato L04 - 01](#): estratto di mappa, elaborato planimetrico e planimetrie catastali).

7.3 - PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI

La proprietà dell'unità residenziale con le relative pertinenze è stata acquisita da Babetto Mauro e da Paladin Emanuela in ragione di 1/2 cadauno indivisi per mezzo del seguente atto notarile pubblico:

- CESSIONE DI QUOTA E DIVISIONE a rogito del notaio Riccardo Mezzetti di Abano Terme del 7.8.1991 rep. 54409/10972 e trascritto presso la conservatoria di Padova in data 9.8.1991 ai nn. 13853/19797 di registro particolare e di registro generale. Attraverso la citata scrittura, Babetto Mauro e Paladin Emanuela in ragione di 1/2 ciascuno acquisivano la proprietà degli immobili oggetto di disamina ed in particolare:

N.C.E.U. - Comune di Abano Terme (TV)

Foglio 10 – Particella n. 191 sub 11 graffato con il sub. 13

Annotazioni:

- lo scrivente rileva che i riferimenti catastali relativi alla particella 191 subb. 11 e 13 graffati sono stati oggetto di variazioni catastali mediante le quali sono stati soppressi

e sostituiti dalla particella 163 subb. 15 e 16 e relativo bene comune non censibile sub. 14 sempre della particella 163.

La proprietà pro quota indivisa dell'area in fregio a via Guazzi è stata acquisita da Babetto Mauro a seguito di successione ereditaria apertasi *ex-lege* il 17.7.1990 e trascritta presso la conservatoria di Padova in data 14.12.1991 ai nn. 20950/30340 di registro particolare e di registro generale. Attraverso tale successione Babetto Mauro acquisiva la proprietà, pro quota indivisa, dell'area così censita, oltre ad altri immobili:

N.C.T. - Comune di Abano Terme (TV)

Foglio 10 – Particella n. 97

(Vedi in [allegato L04- 02](#): visura catastale storica e nota di trascrizione atto cessione e divisione e successione ereditaria).

7.4 - STATO D'USO

Attualmente l'abitazione risulta essere occupata dai proprietari Babetto Mauro, Paladin Emanuela e dal proprio nucleo familiare.

7.5 - LIMITAZIONI E VINCOLI SULLA PROPRIETÀ

All'interno dell'elenco note dell'ufficio Provinciale di PADOVA - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare sviluppate con riferimento alla ditta proprietaria, si segnalano le seguenti formalità: (vedi [allegato L04 – 03](#) elenco note conservatoria e note formalità pregiudizievoli)

- **IPOTECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**

FONDIARIO del 30.12.2010 al n. 25544/5256 di repertorio, iscritto presso la conservatoria di Padova in data 7.1.2011 con nota di iscrizione n. 535 Reg. gen. e n. 102 Reg. Part.

Notaio: Benazzato Alberto

Sede: Padova

Capitale: € 270.000,00

Totale: € 540.000,00

Immobili oltre ad altri:

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel

Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

Catasto fabbricati: Comune di Abano Terme (PD)

Fig. 10 – Particella 163 – Sub. 11 – natura A3 abitazione di tipo economico;

A Favore: **BANCA POPOLARE DI VICENZA - SOCIETA' COOPERATIVA PER**

AZIONI con sede a Vicenza (VI) in qualità di creditore ipotecario

C.F.: 00204010243

Diritto: Proprietà

Quota: 1 / 1

Contro: ***BABETTO MAURO*** nato a Abano Terme (PD) il 11.11.1958 in qualità di terzo datore di ipoteca

C.F. BBT MRA 58S11 A001 S

Diritto: Proprietà

Quota: 1 / 2

PALADIN EMANUELA nata a Padova (PD) il 9.11.1957 in qualità di terzo datore di ipoteca

C.F. PLD MNL 57S49 G224 N

Diritto: Proprietà

Quota: 1 / 2

Soggetto debitore non datore di ipoteca:

BBC S.N.C. DI CECCHINATO RAFFAELE & C.

con sede a Castelfranco Veneto (TV)

C.F. 04414030264

- **IPOTECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**

FONDIARIO del 25.9.2012 al n. 27915/6761 di repertorio, iscritto presso la conservatoria di Padova in data 27.9.2012 con nota di iscrizione n. 32200 Reg. gen. e n. 4737 Reg. Part.

Notaio: Benazzato Alberto

Sede: Padova

Capitale: € 220.000,00

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

Totale: € 440.000,00

Immobili oltre ad altri:

Catasto fabbricati: Comune di Abano Terme (PD)

Fig. 10 – Particella 163 – Sub. 11 – natura A3 abitazione di tipo economico;

A Favore: **BANCA POPOLARE DI VICENZA - SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI** con sede a Vicenza (VI) in qualità di creditore ipotecario

C.F.: 00204010243

Diritto: Proprietà

Quota: 1 / 1

Contro: **BABETTO MAURO** nato a Abano Terme (PD) il 11.11.1958 in qualità di terzo datore di ipoteca

C.F. BBT MRA 58S11 A001 S

Diritto: Proprietà

Quota: 1 / 2

PALADIN EMANUELA nata a Padova (PD) il 9.11.1957 in qualità di terzo datore di ipoteca

C.F. PLD MNL 57S49 G224 N

Diritto: Proprietà

Quota: 1 / 2

Soggetto debitore non datore di ipoteca:

BBC S.N.C. DI CECCHINATO RAFFAELE & C.

con sede a Castelfranco Veneto (TV)

C.F. 04414030264

- **IPOTECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO** del 27.5.2013 al n. 28700/7291 di repertorio, iscritto presso la conservatoria di Padova in data 31.5.2013 con nota di iscrizione n. 17720 Reg. gen. e n. 2513 Reg. Part.

Notaio: Benazzato Alberto

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

Sede: Padova

Capitale: € 70.000,00

Totale: € 105.000,00

Immobili oltre ad altri:

Catasto fabbricati: Comune di Abano Terme (PD)

Fg. 10 – Particella 163 – Sub. 11 – natura A3 abitazione di tipo economico;

A Favore: **BANCA POPOLARE DI VICENZA - SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI** con sede a Vicenza (VI) in qualità di creditore ipotecario

C.F.: 00204010243

Diritto: Proprietà

Quota: 1 / 1

Contro: ***BABETTO MAURO*** nato a Abano Terme (PD) il 11.11.1958 in qualità di terzo datore di ipoteca

C.F. BBT MRA 58S11 A001 S

Diritto: Proprietà

Quota: 1 / 2

PALADIN EMANUELA nata a Padova (PD) il 9.11.1957 in qualità di terzo datore di ipoteca

C.F. PLD MNL 57S49 G224 N

Diritto: Proprietà

Quota: 1 / 2

Soggetto debitore non datore di ipoteca:

BBC S.N.C. DI CECCHINATO RAFFAELE & C.

con sede a Castelfranco Veneto (TV)

C.F. 04414030264

- **IPOTECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO** del 21.4.2015 al n. 32121/11619 di repertorio, iscritto presso la conservatoria

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

di Padova in data 24.4.2015 con nota di iscrizione n. 11693 Reg. gen. e n. 1980 Reg. Part.

Notaio: Dominijanni Rita

Sede: Castelfranco Veneto (TV)

Capitale: € 130.000,00

Totale: € 260.000,00

Immobili:

Catasto fabbricati: Comune di Abano Terme (PD)

Fg. 10 – Particella 163 – Sub. 14 – natura EU ente urbano;

Fg. 10 – Particella 163 – Sub. 15 – natura A2 abitazione di tipo civile;

Fg. 10 – Particella 163 – Sub. 16 – natura C6 stalle scuderie rimesse;

A Favore: **BANCA POPOLARE DI VICENZA - SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI** con sede a Vicenza (VI) in qualità di creditore ipotecario

C.F.: 00204010243

Diritto: Proprietà

Quota: 1 / 1

Contro: ***BABETTO MAURO*** nato a Abano Terme (PD) il 11.11.1958 in qualità di debitore ipotecario

C.F. BBT MRA 58S11 A001 S

Diritto: Proprietà

Quota: 1 / 2

PALADIN EMANUELA nata a Padova (PD) il 9.11.1957 in qualità di debitore ipotecario

C.F. PLD MNL 57S49 G224 N

Diritto: Proprietà

Quota: 1 / 2

- **ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE** del 17.4.2023 al n. 61 di repertorio, trascritto presso la conservatoria di Padova in data

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

26.5.2023 con nota di trascrizione n. 19218 Reg. gen. e n. 13665 Reg. Part.

Autorità emittente: Tribunale di Treviso

Sede: Treviso

Immobili oltre ad altri:

Catasto fabbricati: Comune di Abano Terme (PD)

Fg. 10 – Particella 163 – Sub. 15 – natura A2 abitazione di tipo civile;

Fg. 10 – Particella 163 – Sub. 16 – natura C6 stalle, scuderie, rimesse, autorimesse;

A Favore: **MASSA DEI CREDITORI DELLA SOCIETA' BBC S.N.C. DI
CECCHINATO RAFFAELE & C. E DEI SOCI ILL. RESP. BABETTO
MAURO, CECCHINATO RAFFAELE, ROBERTO BAVARESCO**

Diritto: Proprietà

Quota: 1 / 2

Contro: ***BABETTO MAURO*** nato a Abano Terme (PD) il 11.11.1958

C.F. BBT MRA 58S11 A001 S

Diritto: Proprietà

Quota: 1 / 2

Ulteriore immobile:

Catasto terreni: Comune di Abano Terme (PD)

Fg. 10 – Particella 97 – natura T terreno;

A Favore: **MASSA DEI CREDITORI DELLA SOCIETA' BBC S.N.C. DI
CECCHINATO RAFFAELE & C. E DEI SOCI ILL. RESP. BABETTO
MAURO, CECCHINATO RAFFAELE, ROBERTO BAVARESCO**

Diritto: Proprietà

Quota: 1 / 6

Contro: ***BABETTO MAURO*** nato a Abano Terme (PD) il 11.11.1958

C.F. BBT MRA 58S11 A001 S

Diritto: Proprietà

Quota: 1 / 6

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

7.6 - SITUAZIONE TECNICO AMMINISTRATIVA E REGOLARITÀ URBANISTICA

Dall'analisi delle pratiche edilizie depositate presso il comune di Abano Terme (PD), limitatamente alla documentazione resa disponibile dall'ufficio tecnico, è emerso che l'immobile è stato realizzato attraverso il rilascio dei seguenti titoli edilizi:

- Licenza edilizia n. 3101 del 30.6.1966 relativa all'ampliamento del fabbricato ad uso abitazione e relativo permesso di abitabilità n. 3101 del 15.5.1968;
- Concessione a sanatoria L. 47/1985 n. A.1918 del 3.2.1989;
- Denuncia di inizio attività edilizia "Piano Casa" prot. n. 23892 del 22.7.2013 relativa a ampliamento e ristrutturazione fabbricato residenziale;
- Segnalazione certificata di inizio attività prot. n. 8128 del 9.3.2015 relativa a variante in corso d'opera ampliamento ai sensi della L.R. 14/2009;
- Richiesta certificato di agibilità prot. n. 26234 del 5.8.2016 e relativa attestazione di formazione di silenzio assenso del 13.10.2016.

Si rinvia all'Allegato L04 - 04 della presente dove viene riportata l'attestazione della formazione del silenzio assenso rilasciata dal comune di Abano Terme.

** *** **

In merito agli aspetti tecnici si riepiloga quanto segue:

Situazione catastale:

si rileva che da una comparazione dello stato di fatto dell'immobile rispetto alla configurazione planimetrica riportata all'interno degli elaborati grafici depositati presso la banca dati catastale di Padova, veniva riscontrata la sostanziale difformità dovuta alla divisione dell'unità immobiliare residenziale (sub. 15) in due unità immobiliari funzionalmente autonome mediante realizzazione di una parete interna.

La difformità rilevata costituisce difformità catastale sostanziale che di fatto modifica la consistenza catastale dell'unità immobiliare.

Ai fini di regolarizzare esclusivamente la posizione catastale dell'immobile è necessario provvedere a presentare la denuncia di variazione catastale.

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

L'onere volto alla regolarizzazione della difformità catastale viene stimato in circa € 1.500,00 oltre accessori di legge e spese.

Situazione urbanistica/edilizia:

rispetto all'ultimo stato assentito, riportato negli elaborati messi a disposizione durante l'accesso atti delle pratiche edilizie, sono stati riscontrati i seguenti abusi e difformità (sempre per quanto visibile, nei limiti di quanto premesso):

- a) divisione dell'unità immobiliare residenziale (sub. 15) in due unità immobiliari funzionalmente autonome mediante realizzazione di una parete interna al piano terra nel disimpegno;

Non si esclude che a seguito di un completo rilievo di dettaglio strumentale possano emergere delle ulteriori variazioni dimensionali maggiori delle tolleranze previste per legge.

Con riferimento agli illeciti edilizi riscontrati sull'immobile si rileva la concreta difficoltà nel poter procedere con una richiesta di sanatoria dell'opera, in quanto tali abusi non rispettano i regolamenti edilizi ed urbanistici comunali. Per il ripristino dello stato dei luoghi con l'eliminazione degli abusi citati al punto a), si stima un costo complessivo indicativo a corpo di € 500,00 (iva esclusa).

Lo scrivente precisa che l'importo sopra menzionato, è stato calcolato secondo un criterio forfettario (valore congruo di mercato) e quindi ha carattere meramente indicativo e non vincolante.

Attestato di prestazione energetica: l'immobile non risulta in possesso dell'attestato di prestazione energetica.

7.7 - DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI

Sulla scorta degli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi depositati presso l'archivio dell'ufficio tecnico comunale di Abano Terme sono state determinate le superfici lorde considerando il 50% dei muri perimetrali confinanti con altre proprietà ed il 100% di quelli non

confinanti con altre unità immobiliari. I risultati sono stati riportati nella seguente tabella:

PIANO	LOCALE	SUPERFICIE LORDA
Terra e primo	Abitazione	mq 152,12
Primo	Terrazza/poggiolo	mq 28,26
Terra	Garage	mq 18,27
-	Area scoperta esterna pertinenziale	mq 605

Il calcolo delle superfici commerciali, condotto sulla base della superficie lorda determinata, ha previsto il ragguglio di dette superfici attraverso l'adozione di un coefficiente di ragguglio o commerciale fornito all'interno delle linee guida dell'Agenzia delle Entrate e dagli osservatori immobiliari, posto che le stesse possono essere oggetto di variazione in funzione delle caratteristiche, dell'ubicazione e della qualità dell'immobile oggetto di valutazione estimativa.

Nel caso di specie sono stati adottati:

- per l'unità residenziale il coefficiente "1";
- per il garage si applica il coefficiente "0,5";
- per la terrazza si applica il coefficiente "0,25";
- relativamente allo scoperto esclusivo di pertinenza per una superficie pari a quella dell'unità residenziale è stato applicato il coefficiente "0,1" per la parte eccedente è stato applicato il coefficiente "0,02".

Applicando alle superfici lorde precedentemente determinate i coefficienti di ragguglio summenzionati si è determinata la superficie commerciale residenziale del compendio oggetto di disamina come di seguito riportato nella seguente tabella:

LOCALE	SUPERFICIE LORDA	COEFF.	SUP. COMM.LE
Abitazione (P. T e 1°)	mq 152,12	1	mq 152,12
Terrazza	mq 28,26	0,25	mq 7,06
Garage	mq 18,27	0,5	mq 9,13

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
 degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel

Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
 Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

Area esterna	mq 152,12	0,1	mq 15,21
Aera esterna	mq 452,88	0,02	mq 9,05
TOTALE			mq 192,57
TOTALE arrotondato			mq 192

7.8 - STIMA

Critero di stima

Lo scrivente in sede di stima si è attenuto a metodi e principi valutativi di generale accettazione, in particolare nello stimare il valore del compendio immobiliare, costituito da un'unità immobiliare a destinazione residenziale, è stato applicato il Metodo del Mercato considerando l'età, la qualità, l'ubicazione, il livello di utilizzazione e di manutenzione dei beni così come evidenziati dal loro stato attuale e la vita residua. Sono state altresì considerate le difformità edilizie e la necessità di provvedere alla regolarizzazione dello stato di fatto.

È stata quindi effettuata un'indagine del mercato immobiliare della zona, con riferimento ad immobili aventi pari destinazione rispetto a quelli oggetto di disamina tecnica al fine di determinare il corrispettivo valore da assegnare. È stato tenuto anche conto della presunta classificazione energetica dell'edificio.

Stima del valore di mercato dell'intera proprietà

Il sottoscritto perito, esaminati i beni immobili nelle loro peculiari caratteristiche oggettive e soggettive, tenuto conto dell'ubicazione, della viabilità e degli accessi, delle dimensioni degli immobili, delle caratteristiche e dello stato di conservazione, tenuto poi conto che la situazione del mercato immobiliare in genere negli ultimi anni è sostanzialmente in difficoltà, con presenza di discreta disponibilità sul mercato di immobili a destinazione residenziale, dopo un esame dei prezzi storici di vendita del mercato immobiliare della zona e dopo l'assunzione di informazioni relative ad immobili aventi caratteristiche analoghe a quelli in oggetto, assunte tutte le necessarie informazioni, lo scrivente stima che il più probabile valore di mercato per i beni in oggetto sia il seguente:

LOTTO N. 4: piena proprietà di un'unità abitativa funzionalmente indipendente, parte di un

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel

Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

fabbricato bifamiliare, ubicata nel comune di Abano Terme (PD) in via Guazzi n.28 comprensiva di garage in corpo separato e di area scoperta pertinenziale il tutto avente una superficie commerciale pari a 192 mq.

In dettaglio:

- Abitazione con garage e area scoperta pertinenziale:

Superficie commerciale mq 192 a 900 €/mq: € 172.800,00

- Spese necessarie per la rimozione/sanatoria delle difformità € - 2.000,00

TOTALE DI STIMA: € 170.800,00

Stima del valore di mercato della quota di proprietà

Il valore della quota di proprietà del sig. Babetto Mauro pari a 1/2 risulta pertanto pari a:

€ 170.800,00 x 0,5 = € 85.400,00

TOTALE DI STIMA (quota di 1/2 arrotondata): € 85.000,00

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel

Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

8 - RIEPILOGO

Si riporta in seguito il riepilogo dei valori di stima attribuiti agli immobili oggetto di disamina:

- **LOTTO N.1** – **nuda proprietà** di un'unità abitativa (appartamento), ubicata nel Comune di Castelfranco Veneto (TV) in via Amos Zanibelli n.15, posta al piano primo di un fabbricato condominiale e comprensiva di un garage e un ripostiglio al piano interrato:

TOTALE DI STIMA: € **59.000,00**

- **LOTTO N.2** – **piena proprietà** di un'unità abitativa funzionalmente indipendente, ubicata nel Comune di Padova (PD) in via Cristoforo Moro n.24, comprensiva di un garage e di un'area scoperta pertinenziale:

TOTALE DI STIMA: € **458.000,00**

- **LOTTO N.3** – **quota indivisa di 1/6 di piena proprietà** di un'unità abitativa (appartamento), ubicata nel Comune di Comacchio (FE) in viale Panama n.17 – Lido delle Nazioni, posta al piano primo di un fabbricato condominiale e comprensiva di un posto auto scoperto:

TOTALE DI STIMA: € **8.500,00**

- **LOTTO N.4** – **quota indivisa di 1/2 di piena proprietà** di un'unità abitativa funzionalmente indipendente, parte di un fabbricato bifamiliare, ubicata nel comune di Abano Terme (PD) in via Guazzi n.28 comprensiva di garage in corpo separato e di area scoperta pertinenziale:

TOTALE DI STIMA: € **85.000,00**

TOTALE DI STIMA COMPLESSIVO: € **610.500,00**

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel

Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

9 - ELENCO ALLEGATI

Allegato “A” – visure catastali per Bavaresco Roberto per le provincie di TV, PD e FE;

Allegato “B” – visura catastale per Babetto Mauro per la provincia di PD;

PER LOTTO N.1

Allegato L01 - 01 _ estratto di mappa, elaborato planimetrico e planimetrie catastali;

Allegato L01 - 02 _ visura catastale storica e note di trascrizione;

Allegato L01 - 03 _ elenco note conservatoria e formalità pregiudizievoli;

Allegato L01 - 04 _ certificato di agibilità;

PER LOTTO N.2

Allegato L02 - 01 _ estratto di mappa e planimetrie catastali;

Allegato L02 - 02 _ visura catastale storica e note di trascrizione;

Allegato L02 - 03 _ elenco note conservatoria e formalità pregiudizievoli;

Allegato L02 - 04 _ permesso di abitabilità;

PER LOTTO N.3

Allegato L03 - 01 _ estratto di mappa e planimetrie catastali;

Allegato L03 - 02 _ visura catastale storica e note di trascrizione;

Allegato L03 - 03 _ elenco note conservatoria e formalità pregiudizievoli;

Allegato L03 - 04 _ permesso di abitabilità;

PER LOTTO N.4

Allegato L04 - 01 _ estratto di mappa, elaborato planimetrico e planimetrie catastali;

Allegato L04 - 02 _ visura catastale storica e note di trascrizione;

Allegato L04 - 03 _ elenco note conservatoria e formalità pregiudizievoli;

Allegato L04 - 04 _ certificato di agibilità.

** **

Treviso, lì 12.2.2025

IL PERITO
Ing. Martino Scaramel



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel

Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com