

INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

(del 09.01.2019 del Rag. Berto Giorgio)

VERIFICA DI REGOLARITA' E INDICAZIONE SPESE TECNICHE E COSTI DI RIPRISTINO

**Appartamento 1°P con garage
sito Ad Abano Terme in via F. Baracca n. 10/1**

CONSULENZA ESTIMATIVA

Procedura di liquidazione del patrimonio

Giudice

Dott.ssa Alessandra Pasqualetto

Liquidatore

Dott. Giovanni Spina

ESPERTO ESTIMATORE

Arch. Roberto Pasqui



**Appartamento 1°P con garage
sito Ad Abano Terme in via F. Baracca n. 10/1**

Premessa ed incarico

Il sottoscritto Arch. Roberto Pasqui, Esperto Estimatore con studio in Padova via Tiziano Vecellio n. 169/B iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Padova con il n. 2000 ed iscritto all'Albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Padova con il n. 2559 – iscrizione elenco nazionale valutatori immobiliari indipendenti al n. 467, **CERTIFICATO** dell'Istituto Italiano Marchio di Qualità con il n. **IMQ-VI-1509005**, in data 26/03/2024, ha ricevuto incarico dal Liquidatore Dott. Giovanni Spina per la redazione verifica di regolarità e quantificazione dei costi di ripristino/sanatoria dell'immobile e delle pertinenze in Via F. Baracca n. 10/1 ad Abano Terme (PD).

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI

I beni risultano così catastalmente censiti:

N.C.E.U. Comune di Abano Terme, Via F. Baracca n. 10/1

Sez. - fg.6, mapp. **445**, sub.8, cat. **A/2**, cl. **2**, cons. **3** vani, piano **T-2**, rendita **€ 195,22**;

Sez. - fg.6, mapp. **445**, sub.18, cat. **C/2**, cl. **1**, cons. **13** mq, piano **T-2**, rendita **€ 11,28**;

INTESTAZIONE DEI BENI - ATTUALE PROPRIETA'

Ditta catastale:

Liquidatore

Dott. Giovanni Spina con studio in via L. Camerini 16/1 – 35016 Piazzola sul Brenta (PD)

In forza dell'incarico ricevuto in data 17/12/2025 dal Dott. Giovanni Spina, Liquidatore della Procedura di liquidazione del patrimonio - Tribunale di Padova L.C. 12/2023 (RGPU 127/2022) ho effettuato il sopralluogo sul posto in data 15/01/2026 alle ore 14.30 per la verifica dell'immobile.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'immobile in oggetto è ubicato in zona semicentrale di Abano Terme in via Baracca n. 10/1, che dista circa 1 km dal Municipio di Abano. I collegamenti sono garantiti dalla presenza della principale arteria SS 250 che collega Abano a Padova, che consente un rapido accesso alla città, e dalla vicina via Matteotti che conduce al centro di Abano terme. La zona ha un'ottima presenza di opere di urbanizzazione primaria, secondaria, servizi e attività commerciali. La costruzione dell'immobile risale al 1965. Il fabbricato poi è stato oggetto di successive pratiche edilizie di condono, variazioni dal 1984 fino al 2019.

TITOLO DI PROVENIENZA

Atto del 13/04/2007 Pubblico ufficiale CARLETTA MARINA Sede PADOVA (PD) Repertorio n. 3999 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 11672.1/2007 Reparto PI di PADOVA in atti dal 08/05/2007

REGOLARITA' EDILIZIA

In merito alla documentazione edilizia e urbanistica, sono state riscontrate alcune difformità sia sull'appartamento sia sul garage. In particolare L'appartamento presenta una parete che divide la zona pranzo in due stanze distinte. Tale divisione non risulta sanabile pertanto dovrà essere ripristinato lo stato legittimato. In merito al garage risultano presentate due pratiche nel 2011 e nel 2012 per l'ampliamento e mantenimento del portone in metallo che risulta ancora presente ma per il quale non risulta completato l'iter edilizio. Inoltre nel 2019 è stata presentata una pratica dalla sig.ra per la richiesta di realizzazione di recinzione e cancello per garage ma non risulta integrata, per cui non è chiaro se sia stata completata o se decaduta la pratica. Per le pratiche edilizie citate, dovrà essere pertanto integrata la documentazione necessaria per completare l'iter edilizio.

Titoli autorizzativi: A seguito della presentazione di domanda di accesso agli atti, presso l'Ufficio Tecnico comunale di Abano, è stato possibile risalire ai seguenti atti autorizzativi:

Documentazione allegati	Disp.t à	n./Reg. Prot	data	Note
Licenza per esecuz. di lavori edili	Si	Reg.n. 3288	03/08/1965	costruzione del fabbricato
Permesso di Abitabilità	Si	Reg.n. 3288	08/02/1967	Abitabilità
Concessione in Sanatoria L.47/85 e L 724/94	Si	Prot. n.26496	11/09/1995	costruzione del garage
Concessione per l'esecuzione di lavori edilizi n. AC01/443	Si	Prot. n.10736	16/03/2003	Ristrutturazione con ampliament e agibilità
Richiesta Certificato Agibilità	Si	Prot. n.22500	26/08/2003	Silenzio assenso 11/11/2003 a pag. 3 della richiesta
PdC in Sanatoria n. 42/2010	Si	Prot. n.16018	21/05/2010	ampliamento del bagno
PdC in Sanatoria n. 700/2011	Si	Prot. n.7105	02/03/2012	Parere condizionato portone
SCIA piano Casa	Si	Reg.n.031/2019	25/01/2019	richiesta recinzione e cancello

A fronte della documentazione fornita/reperita ed esaminata, per le planimetrie edilizie, risulta che:

- l'appartamento **NON È CONFORME** allo stato di fatto, da quanto rilevato
- il garage si può considerare **CONFORME** allo stato di fatto, da quanto rilevato.

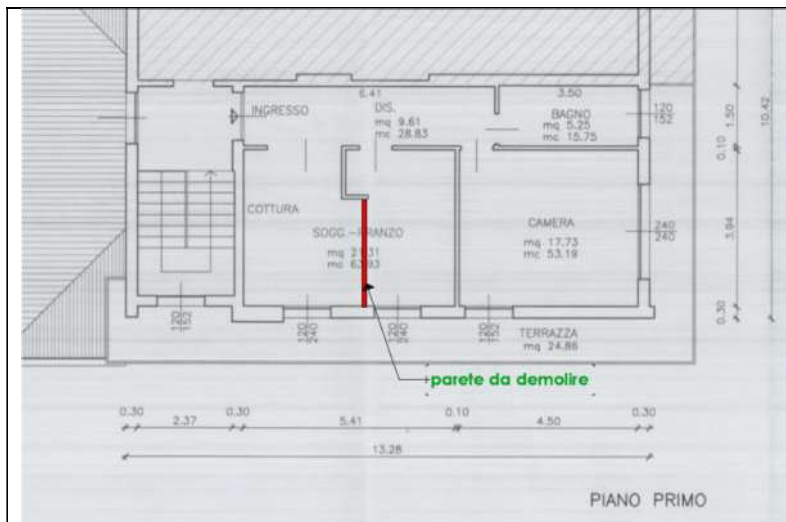
REGOLARITA' CATASTALE

In merito alla documentazione catastale reperita presso l'AdE sono state riscontrate alcune difformità sia sull'appartamento sia sul garage. In particolare L'appartamento presenta una parete che divide la zona pranzo in due stanze distinte per cui come indicato per la regolarità edilizia, per tale divisione dovrà essere ripristinato lo stato legittimato. Inoltre la planimetria presenta una difformità sul bagno che risulta ampliato come da sanatoria del 2010, per tale difformità dovrà essere presentato un aggiornamento catastale. In merito al garage una volta completato l'iter edilizio dovranno essere aggiornate le planimetrie catastali allineandole allo stato edilizio.

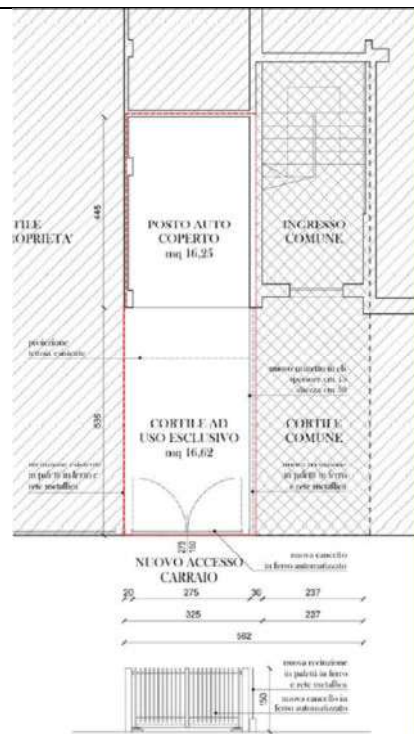
A fronte della documentazione fornita/reperita ed esaminata, per le planimetrie catastali, risulta che:

- **l'appartamento NON È CONFORME allo stato di fatto, da quanto rilevato**
- **il garage si può considerare CONFORME allo stato di fatto, da quanto rilevato.**

COMPARAZIONE DIFFORMITA' URBANISTICHE E CATASTALI



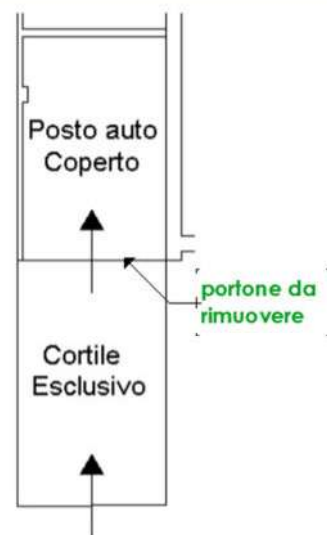
Pianta PdC in Sanatoria n. 42/2010



Pianta SCIA recinzione Garage
031/2019



Planimetria catastale del 17/07/2003 Appartamento



Planimetria catastale del 12/03/2014
Garage al P.T.

VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI

Secondo quanto indicato dalla Perizia di Stima del Perito Immobiliare Berto Giorgio del 09/01/2019 il valore degli immobili oggetto di stima è stato indicato in:

Appartamento = 42.000,00 €
Garage = 5.000,00 €
Totale = 47.000,00 €

Valore stimato	47.000,00 €
-----------------------	--------------------

Considerando le irregolarità rilevate in sede di sopralluogo, le verifiche urbanistiche e le pratiche edilizie e catastali necessarie, i costi di demolizione e ripristino, si considera un importo complessivo pari a di **€. 13.000,00**. Il valore di stima indicato dal Perito Immobiliare Berto Giorgio, è da considerarsi già comprensivo del deprezzamento di tale importo.

Padova lì, 08 aprile 2026

L'esperto Estimatore

Arch. Roberto Pasqui

Allegati:

- Perizia di Stima del Perito Immobiliare Berto Giorgio del 09/01/2019