



TRIBUNALE DI PADOVA

Prima sezione civile - Esecuzioni immobiliari
Giudice dott. Giovanni Giuseppe Amenduni



Procedura esecutiva



412/21 R.G. Es.

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI VENEZIA, PADOVA E ROVIGO - BANCA ANNIA Soc.Coop.

contro



PERIZIA DI STIMA



esperto per la valutazione di stima

Arch. Andrea Dondi Pinton

con studio in via Settima Strada, 7 - 35129 Padova

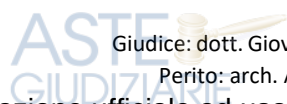
tel 049 8766132 fax 0498776994

e-mail andrea.dondi@9hstudio.it





PAGINA VUOTA



Giudice: dott. Giovanni Giuseppe Amenduni

Perito: arch. Andrea Dondi Pinton

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

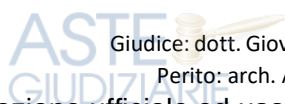


PREMESSA	5
1. ADEMPIMENTIPRELIMINARI	6
1.a Disamina documentazione ex art. 567 c.p.c.....	6
1.b Titoli di provenienza.....	6
1.c Inizio operazioni peritali.....	6
2. ACCERTAMENTIINRELAZIONEAI BENI	7
2.a Identificazione catastale e confini.....	7
• Identificativi risultanti dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita	7
• Attuali risultanze catastali	7
• Confini	8
2.b Corrispondenza identificativi catastali.....	9
• Corrispondenza identificativi tra atto di pignoramento, istanza di vendita e risultanze attuali	9
• Corrispondenza elementi identificativi con stato dei luoghi	9
2.c Stato di possesso: diritti di comproprietà o altri diritti reali con soggetti estranei	9
• Proprietà dei beni.....	9
• Altri diritti reali	9
• Rapporti di locazione.....	10
• Suddivisione in lotti di vendita	10
2.d Regime patrimoniale, formalità, vincoli, oneri che rimarranno a carico dell'acquirente.....	10
• Regime patrimoniale	10
• Ulteriori formalità, vincoli ed oneri	10
2.e Formalità pregiudizievoli, vincoli, oneri suscettibili di cancellazione.....	10
• Iscrizioni contro	11
• Trascrizioni contro	11
2.f Conformità urbanistica.....	11
• Destinazione urbanistica dell'area	12
• Titoli abilitativi reperiti	12
• Agibilità.....	12
2.g Quota di pertinenza - stralcio in natura - progetto di divisione.....	12
2.h Difformità urbanistiche	12
2.i Spese condominiali	13
3. DESCRIZIONEDELCOMPENDIOEDILIZIO	14
• Contesto urbano.....	14
• Descrizione del complesso immobiliare nell'insieme	14
• Descrizione analitica dei beni oggetto di esecuzione:.....	15
• Calcolo superficie commerciale.....	17
• Quadro riassuntivo caratteristiche costruttive e stato di conservazione:	17
• Caratteristiche energetiche	18
4. STIMADEGLIIMMOBILI	18
• Criteri di stima adottati	18
• Stima	19





PAGINA VUOTA



Giudice: dott. Giovanni Giuseppe Amenduni

Perito: arch. Andrea Dondi Pinton

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DONDI PINTON ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 35ef01





PREMESSA

Con comunicazione del 06.03.2024, il Giudice dell'Esecuzione, dott. Giovanni Giuseppe Amenduni, formalmente nominava il sottoscritto arch. Andrea Dondi Pinton, con domicilio professionale in Padova via Settima Strada n. 7, esperto per la valutazione di stima dei beni pignorati nell'**esecuzione immobiliare n° 412/23** R.G. Es., promossa daXXXXX. controXXXXX, e lo invitava a comparire, per la formulazione dei quesiti e la prestazione del giuramento. In data 07.03.2024 il sottoscritto ha effettuato deposito telematico del verbale di giuramento presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari.

(*allegato 'A' - Quesito*)

Individuazione sommaria dei beni oggetto di esecuzione
(come desunto da ATTO DI PIGNORAMENTO e ISTANZA DI VENDITA):

- Identificativi catastali:** Catasto fabbricati - Comune di Padova PD
Fg. 54 - mapp. 55 - sub. 6 - A/2 - cons: 5 vani - via G.B. Viotti n. 25
Catasto fabbricati - Comune di Padova PD
Fg. 54 - mapp. 55 - sub. 11 - C/6 - cons: 13 mq - via G.B. Viotti n. 25
Catasto fabbricati - Comune di Padova PD
Fg. 54 - mapp. 55 - sub. 13 - C/2 - cons: 52 mq - via G.B. Viotti n. 25
- Diritto in esecuzione:** **piena proprietà per 1/1**
- Ubicazione:** Padova PD, quartiere 'Arcella', via Giovanni Battista Viotti n. 25
- Qualità del bene:** Appartamento con ingresso, soggiorno, cucinino, bagno, due camere, ripostiglio, garage ed ampio magazzino, il tutto in edificio condominiale.

Riepilogo attività peritale svolta:

- in data 07.03.2024:
- Deposito telematico del verbale di giuramento, acquisizione del fascicolo presso la Cancelleria del Tribunale di Padova e disamina della documentazione agli atti;
- periodo successivo:
- Acquisizione del **titolo di provenienza degli immobili** oggetto di esecuzione presso lo studio del Notaio Carlo Martucci di Padova:
 - Atto di compravendita (n. 1)
 - Indagine presso gli **Uffici del Catasto** per l'acquisizione documentale delle visure e delle planimetrie catastali:
 - visure per immobili - estratto di mappa - planimetrie catastali
 - **Verifica completezza documentazione** depositata **ex art. 567 c.p.c.**;
 - Indagine presso l'**Ufficio Tecnico del Comune di Padova** per le seguenti operazioni: ricerca delle pratiche edilizie relative al fabbricato in oggetto, presentazione di relativa domanda di accesso agli atti e

Giudice: dott. Giovanni Giuseppe Amenduni
 Perito: arch. Andrea Dondi Pinton





in data 27.05.2024:

contestuale domanda di riproduzione della documentazione necessaria ai fini delle verifiche richieste;

- Formale **inizio delle operazioni peritali** con sopralluogo presso gli immobili oggetto di esecuzione alla presenza della sig.ra xxxxxxxx

periodo successivo:

- Indagine presso l'Agenzia del Territorio per il **rinnovo delle risultanze catastali ed ipotecarie** indicate nella documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.;
- **Indagine presso Astalegale** per l'acquisizione dei risultati delle vendite giudiziali per immobili nelle zone limitrofe;
- **Indagine di mercato** per la stima degli immobili ed **elaborazione della relazione peritale**;
- **Conclusione delle operazioni peritali** con deposito telematico della perizia di stima presso la cancelleria del Tribunale di Padova entro i termini disposti dal G.E.;



1. ADEMPIMENTI PRELIMINARI

1.a Disamina documentazione ex art. 567 c.p.c

Il creditore ha depositato la documentazione prevista ex art. 567 c.p.c., ovvero sia Certificazione Notarile redatta dal dott.ssa Elena Bressan, Notaio in Conselve PD, iscritto al Collegio Notarile di Padova, relativo ai soggetti intestatari per gli immobili pignorati, effettuato nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, fino al 07.01.2022.

Detta documentazione risulta completa.

1.b Titoli di provenienza

Lo scrivente ha reperito il seguente titolo di provenienza dell'immobile:

- **Atto di compravendita**, redatto dal notaio Carlo Martucci, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Padova, in data 21.12.2012, rep.n. 90900 racc. 19195, registrato a Padova il 02.01.2013 al n. 54 serie 1T e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova il 03.01.2013 al n. 171/131;

In virtù del suddetto atto, **il signor XXXXXX, la signora XXXXXX**, dichiarati essere coniugati in regime di comunione dei beni, **ed il sig. XXXXXX**, dichiarato essere di stato civile libero, **hanno acquistato in quote uguali ed indivise la piena ed esclusiva proprietà degli immobili oggetto della presente esecuzione**, compresa la quota di comproprietà superficiaria sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del C.c. .

(allegato 'B' - Titolo di provenienza)

1.c Inizio operazioni peritali

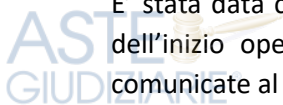
E' stata data comunicazione ai debitori, tramite lettera raccomandata inviata il giorno 20.03.2024, dell'inizio operazioni peritali prevedendo sopralluogo presso gli immobili secondo le modalità comunicate al debitore dal Custode nominato.

Il giorno 27.05.2024, **è stato regolarmente effettuato il sopralluogo presso gli immobili** alla presenza della signoraXXXXXXXXX, debitrice ivi residente.

Giudice: dott. Giovanni Giuseppe Amenduni

Perito: arch. Andrea Dondi Pinton

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



2. ACCERTAMENTI IN RELAZIONE AI BENI

I beni in oggetto sono costituiti dalla piena proprietà per l'intero di un appartamento al piano secondo ingresso, soggiorno, cucinino, bagno, due camere, ripostiglio, garage ed ampio magazzino al piano terra, il tutto in edificio condominiale.

Gli immobili sono ubicati a Padova, in via Giovanni Battista Viotti n. 25.

2.a Identificazione catastale e confini

- **Identificativi risultanti dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita**

L'atto di pignoramento, la nota di trascrizione dello stesso e l'istanza di vendita colpiscono i seguenti beni:

Identificativi catastali:

Catasto fabbricati - Comune di Padova PD

Fg. 54 - mapp. 55 - sub. 6 - A/2 - cons: 5 vani - via G.B. Viotti n. 25

Catasto fabbricati - Comune di Padova PD

Fg. 54 - mapp. 55 - sub. 11 - C/6 - cons: 13 mq - via G.B. Viotti n. 25

Catasto fabbricati - Comune di Padova PD

Fg. 54 - mapp. 55 - sub. 13 - C/2 - cons: 52 mq - via G.B. Viotti n. 25

Diritto colpito

Proprietà per 1/1

- **Attuali risultanze catastali**

Appartamento

Catasto Fabbricati - Comune di Padova (PD)

Fg. 54 - part. 55 - sub. 6 - cat. A/2 - cl. 3 - cons. 5 vani - sup. catastale: totale 87 mq - totale escluse aree scoperte 85 mq - rendita € 787,60 - via G.B. Viotti n. 25 - P: 2

- Dati immobili derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/01/2019 Pratica n. PD0008412 in atti dal 04/01/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 7670.1/2019);

- Immobili intestati a:

- XXXXXX Diritto reale: **proprietà per 1/3 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXX**

- XXXXXX **proprietà per 1/3**

- XXXXXXXX Diritto reale: **proprietà per 1/3 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXX**

- Dati intestazione derivanti da: Atto del 21/12/2012 Pubblico ufficiale MARTUCCI CARLO Sede PADOVA (PD) Repertorio n. 90900 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 131.1/2013 Reparto PI di PADOVA in atti dal 03/01/2013;

Garage

Catasto Fabbricati - Comune di Padova (PD)

Fg. 54 - part. 55 - sub. 11 - cat. C/6 - cl. 5 - cons. 13 mq - sup. catastale: totale 15 mq - rendita € 42,97

- via G.B. Viotti n. 25 - P: T

- Dati immobili derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/01/2019 Pratica n. PD0008417 in atti dal 04/01/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 7675.1/2019);

Giudice: dott. Giovanni Giuseppe Amenduni

Perito: arch. Andrea Dondi Pinton

- Immobili intestati a:

- XXXXXXX Diritto reale: **proprietà per 1/3 in regime di comunione dei beni con XXXXXX**

- XXXXXXX Diritto reale: **proprietà per 1/3**

- Diritto reale: **proprietà per 1/3 in regime di comunione dei beni con XXXXXX**

- Dati intestazione derivanti da: Atto del 21/12/2012 Pubblico ufficiale MARTUCCI CARLO Sede PADOVA (PD) Repertorio n. 90900 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 131.1/2013 Reparto PI di PADOVA in atti dal 03/01/2013;

Magazzino

Catasto Fabbricati - Comune di Padova (PD)

Fig. 54 - part. 55 - sub. 13 - cat. C/2 - cl. 3 - cons. 52 mq - sup. catastale: totale 59 mq - rendita € 112,79 - via G.B. Viotti n. 25 - P: T

- Dati immobili derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/01/2019 Pratica n. PD0008419 in atti dal 04/01/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 7677.1/2019);

- Immobili intestati a:

- XXXXXXX Diritto reale: **proprietà per 1/3 in regime di comunione dei beni con XXXXXX**

- XXXXXXX Diritto reale: **proprietà per 1/3**

- Diritto reale: **proprietà per 1/3 in regime di comunione dei beni con XXXXXX**

- Dati intestazione derivanti da: Atto del 21/12/2012 Pubblico ufficiale MARTUCCI CARLO Sede PADOVA (PD) Repertorio n. 90900 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 131.1/2013 Reparto PI di PADOVA in atti dal 03/01/2013;

Il fabbricato sorge su area così censita:

Catasto Terreni - Comune di Padova (PD)

Fig. 54 - part. 55 - ENTE URBANO - sup. 06 are 50 ca

- Dati immobili derivanti da: Impianto meccanografico del 01/01/1969;

• Confini

Confini del lotto (C.T. fg. 54 part. 55):

nord: part. 53 (lotto edificato di altra proprietà)
sud: via Giovanni Battista Viotti - Strada pubblica
ovest: via Wolfgang Amadeus Mozart - Strada pubblica
est: part. 56 (lotto edificato di altra proprietà)

Confini dell'appartamento (C.F. fg. 54 part. 55 sub. 6):

nord: distacco su scoperto condominiale
sud: appartamenti di altra proprietà - vano scala condominiale
ovest: distacco su scoperto condominiale
est: distacco su scoperto condominiale

Confini del garage (C.F. fg. 54 part. 55 sub. 11):

nord: garage di altra proprietà
sud: garage di altra proprietà

Giudice: dott. Giovanni Giuseppe Amenduni
Perito: arch. Andrea Dondi Pinton

ovest: sub. 13 (magazzino stessa proprietà)
est: scoperto condominiale

Confini del garage (C.F. fg. 54 part. 55 sub. 13):

nord: garage di altra proprietà
sud: scoperto condominiale
ovest: scoperto condominiale
est: sub. 11 (garage stessa proprietà) - garage di altra proprietà

Si provvede ad allegare le visure catastali, estratto di mappa, planimetrie catastali, rilasciati dal servizio telematico dell'Ufficio provinciale di Padova dell'Agenzia del Territorio.

(la documentazione catastale forma l' **Allegato C**)

2.b Corrispondenza identificativi catastali

• **Corrispondenza identificativi tra atto di pignoramento, istanza di vendita e risultanze attuali**

Relativamente ai dati identificativi sopra indicati si può confermare la corrispondenza tra gli identificativi catastali risultanti dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita, nonché tra questi e le attuali risultanze catastali.

• **Corrispondenza elementi identificativi con stato dei luoghi**

Gli immobili risultano regolarmente accatastrati e le planimetrie catastali corrispondono allo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo. E' stata rilevata l'esistenza di una porta di collegamento tra il magazzino (sub. 13) ed il garage (sub. 11), la difformità non dà luogo a variazioni di consistenza o di rendita alle unità.

(le visure, l'estratto di mappa e le planimetrie catastali formano l'**allegato 'C'**)

2.c Stato di possesso: diritti di comproprietà o altri diritti reali con soggetti estranei

• **Proprietà dei beni**

Come risulta dalla documentazione agli atti e come appurato in base alle indagini ipocatastrali effettuate ed al titolo di provenienza reperito, di cui al precedente paragrafo 1.2, i beni oggetto del presente procedimento risultano così intestati:

- XXXXXXX Diritto reale: **proprietà per 1/3 in regime di comunione dei beni con XXXXXX**
- XXXXXX Diritto reale: **proprietà per 1/3**
- Diritto reale: **proprietà per 1/3 in regime di comunione dei beni con XXXXXX**

Nell'atto di acquisto degli immobili i signori XXXXX e XXXXXX hanno dichiarato essere coniugati in regime di comunione dei beni, il signor XXXXXXX ha dichiarato essere di stato civile libero.

• **Altri diritti reali**

Dalle indagini esperite non risultano ulteriori diritti a favore di terzi.

Giudice: dott. Giovanni Giuseppe Amenduni
Perito: arch. Andrea Dondi Pinton

• **Rapporti di locazione**

Gli immobili risultano liberi da contratti di locazione o di altro tipo di godimento e da sentenze trascritte alla Conservatoria dei registri immobiliari.

• **Suddivisione in lotti di vendita**

In considerazione della natura e consistenza dei beni pignorati, si prevede unicamente la vendita in un **UNICO LOTTO**.

Il lotto si intende comprendere tutti i diritti accessori, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive anche in relazione alle reti tecnologiche esistenti espressamente richiamate nell'atto di compravendita.

2.d Regime patrimoniale, formalità, vincoli, oneri che rimarranno a carico dell'acquirente

• **Regime patrimoniale**

Sulla base di quanto riportato nel titolo di provenienza degli immobili, il signor XXXXXXXX e la signora XXXXXXXX hanno dichiarato essere tra loro coniugati in regime di comunione dei beni, il signor XXXXXXXXXX ha dichiarato essere di stato civile libero.

A seguito di interrogazione al Settore Servizi Demografici del Comune di Padova, con riferimento a tutti e tre i debitori, non risultano atti di matrimonio registrati.

• **Ulteriori formalità, vincoli ed oneri**

Lo scrivente non ha riscontrato la sussistenza, a carico dei beni pignorati, di ulteriori gravami non suscettibili di cancellazione; **non risultano, dai pubblici registri trascrizioni relative ad ulteriori vincoli ed oneri che possano rimanere a carico dei beni o dell'acquirente**, in particolare non risultano:

- domande giudiziali o sequestri
- limiti di edificabilità specifici ulteriori rispetto a prescrizioni di normativa urbanistica e di piano
- diritti di prelazione
- oneri reali o obbligazioni *propter rem*
- ulteriori servitù a favore di terzi
- diritti d'uso o abitazione a favore di terzi
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale
- contratti incidenti sull'attitudine edificatoria
- vincoli di carattere storico-artistico

2.e Formalità pregiudizievoli, vincoli, oneri suscettibili di cancellazione

Sono state rinnovate, relativamente agli immobili in oggetto, le **risultanze catastali ed ipotecarie** indicate nella documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., ovvero certificazione notarile della Dott.ssa Elena Bressan, e alla data del 30.07.2024 le stesse **risultano invariate**.

(All. 'C' - Documentazione catastale e All. 'G' - Ispezione Ipotecaria).

Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Padova - Servizio di Pubblicità Immobiliare**• Iscrizioni contro****1) Iscrizione ai nn. 172 R.G. / 24 R.P. del 03/01/2013: Ipoteca volontaria**

Descrizione: Atto notarile pubblico
Notaio: Carlo Martucci - rep.n. 90901/19196 del 21/12/2012
Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario *Totale:* € 254.000,00
A favore: - **Banca di Credito Cooperativo del Veneziano Soc.Coop.** di Camp.Mag3, PD - cf: 00272940271
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1
A carico: - XXXXXX - c.f.
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/3
- XXXXXXXXXV
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/3
- XXXXXX
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/3

Beni colpiti:

Unità negoziale n. 1 - Comune di Padova PD
1) **Catasto Fabbricati - Sez. A - fg. 24 - part. 846 - sub. 6**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 5 vani - via G.B. Viotti n. 25 - P: 2;
2) **Catasto Fabbricati - Sez. A - fg. 24 - part. 846 - sub. 11**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 13 mq - via G.B. Viotti n. 25 - P: T;
3) **Catasto Fabbricati - Sez. A - fg. 24 - part. 846 - sub. 13**
nat: C2 Magazzini e locali di deposito - cons. 52 mq - via G.B. Viotti n. 25 - P: T;

Osservazioni:**Gli immobili all'unità negoziale n. 1 corrispondono agli immobili oggetto della presente esecuzione;****• Trascrizioni contro****1) Trascrizione ai nn. 53362 R.G. / 35402 R.P. del 14/12/2021: Verbale di pignoramento**

Aut. emittente: UNEP c/o Tribunale di Padova - cf: 80015080288 - rep. 4781/2021 del 16/11/2021
Specie: Atto esecutivo o cautelare
Descrizione: Verbale di pignoramento immobili
Richiedente: Banca di Cr.Coop. di VE, PD e RO - Banca Annia - Cartura PD
A favore: - **Banca di Credito Coop. di Ve,Pd,Ro - Banca Annia S.c.**, di Cartura PD - c.f. 05256490268
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1
A carico: **XXXXX relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/3**
XXXXX relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/3
XXXXXrelativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/3

Beni colpiti:

Unità negoziale n. 1 - Comune di Padova PD
1) **Catasto Fabbricati - Fg. 54 - part. 55 - sub. 6**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 5 vani - via G.B. Viotti n. 25 - P: 2;
2) **Catasto Fabbricati - Fg. 54 - part. 55 - sub. 11**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 13 mq - via G.B. Viotti n. 25 - P: T;
3) **Catasto Fabbricati - Fg. 54 - part. 55 - sub. 13**
nat: C2 Magazzini e locali di deposito - cons. 52 mq - via G.B. Viotti n. 25 - P: T;

Osservazioni:**Gli immobili all'unità negoziale n. 1 corrispondono agli immobili oggetto della presente esecuzione;****2.fConformità urbanistica**

Il sottoscritto ha effettuato accurate indagini allo scopo di verificare la conformità urbanistica e valutare la presenza di eventuali opere abusive negli immobili in oggetto, con la precisazione che tale valutazione è stata fatta sulla base di quanto possibile discernere a vista e mediante misure a

Giudice: dott. Giovanni Giuseppe Amenduni

Perito: arch. Andrea Dondi Pinton

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

campione in fase di sopralluogo, ritenendo non prevista e di fatto non percorribile la verifica di tutte le dimensioni e caratteristiche dell'immobile (misure, stratigrafie, sicurezza impianti, isolamento acustico e termico, staticità e quant'altro).

- **Destinazione urbanistica dell'area**

Non si è ritenuto necessario richiedere ed allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica dell'area su cui sorge il fabbricato, nel rispetto dell'art. 30 comma 2 del d.P.R. 380/2001 in quanto trattasi di terreni di pertinenza ad edifici censiti al N.C.E.U. e di superficie complessiva inferiore a 5.000 mq.

Si forniscono comunque le previsioni urbanistiche di Piano.

In base al Piano degli Interventi vigente nel Comune di Padova, l'area in oggetto ricade in:

- Zona Residenziale B3 - Residenziale di completamento a media densità

- **Titoli abilitativi reperiti**

Si è provveduto ad indagare presso gli uffici del Comune di Padova, allo scopo di reperire tutte le possibili pratiche edilizie ivi conservate, comprese eventuali pratiche di condono, consultando attentamente quanto messo a disposizione dall'Ufficio Tecnico Comunale, che ha prodotto i seguenti provvedimenti:

- **"Permesso di nuova costruzione - Fabbricato 'A' n. 1111"**, prot.n. 27228, rilasciato in data 29.11.1962, intestato al sig. Gino Rossi, per la *"costruzione di un nuovo fabbricato "A" denominato 'Condominio Armonia', ad uso civile abitazione"*, sul terreno allora censito al fg. 24 al mapp. 505 in via V. Viotti;

Il suddetto provvedimento, fatte salve le precisazioni al primo paragrafo del presente capitolo, legittima lo stato attuale del fabbricato nel suo complesso e delle unità immobiliari oggetto di procedura, con le precisazioni esposte nel successivo paragrafo "Difformità urbanistiche".

- **Agibilità**

- **"Autorizzazione per Abitabilità n. 264"**, prot.n. 23361, rilasciato in data 24.06.1963, intestato al sig. XXXXXXXX, per *"nuova costruzione - non di lusso"*, riferito agli immobili allora censiti al fg. 24 mapp. 505 in via Viotti n. 25;

Le unità immobiliari in oggetto risultano dunque dotate di certificato di agibilità.

2.g Quota di pertinenza - stralcio in natura - progetto di divisione

I beni sono colpiti per l'intero, non si rendono dunque necessari né eventuale stralcio in natura di quota né progetto di divisione.

2.h Difformità urbanistiche

Dal raffronto tra gli elaborati grafici allegati al sopra indicato Permesso di nuova costruzione del 1962 e quanto appurato dal sottoscritto in sede di sopralluogo, si è constatata la totale rispondenza per quanto riguarda l'appartamento, mentre per quanto riguarda gli immobili al piano terra (garage e magazzino) è stata rilevata la presenza di alcune lievi difformità nella perimetrazione interna nella dimensione delle due unità, inoltre tra il garage ed il magazzino risultano tra loro direttamente comunicandi mancando il muro di separazione tra i due locali.

Giudice: dott. Giovanni Giuseppe Amenduni

Perito: arch. Andrea Dondi Pinton

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Si ritiene che si tratti di variazioni risalenti certamente all'epoca di costruzione del fabbricato dato che le planimetrie catastali risalenti al 18 maggio 1963, di poco precedenti al rilascio di 'Autorizzazione per abitabilità n. 264' del 24.06.1963, sono coerenti con lo stato di fatto.

In fase di istruttoria ai fini del rilascio dell'Autorizzazione di Abitabilità, l'Ufficio Tecnico ha eseguito sopralluogo di verifica in data 10.06.2063 ed il tecnico comunale ha attestato, sulla apposita sezione istruttoria della pratica di 'Permesso di nuova costruzione n. 1111', la rispondenza dell'edificio realizzato al progetto autorizzato

Alla luce di quanto sopra esposto, si ritiene che tali difformità rientrino nell'ambito delle tolleranze esecutive ai sensi dell'Art. 34-ter comma 4 del D.P.R. 380\2001 per gli immobili realizzati prima del 1977, in quanto ricadenti nel caso previsto al comma 4 di *"parziali difformità, realizzate durante l'esecuzione dei lavori oggetto di un titolo abilitativo, accertate all'esito di sopralluogo o ispezione dai funzionari incaricati di effettuare verifiche di conformità edilizia, rispetto alle quali non sia seguito un ordine di demolizione o di riduzione in pristino e sia stata rilasciata la certificazione di abitabilità o di agibilità nelle forme previste dalla legge, non annullabile ai sensi dell'articolo 21-nonies della legge 7 agosto 1990, n. 241, sono soggette, in deroga a quanto previsto dall'articolo 34, alla disciplina delle tolleranze costruttive di cui all'articolo 34-bis"* (articolo introdotto dal decreto-legge n. 69 del 2024 convertito dalla legge n. 105 del 2024).

Pertanto Lo scrivente ritiene che negli immobili in oggetto non siano presenti difformità urbanistiche rispetto allo stato assentito, dunque **non si riscontra la presenza di alcuna opera abusiva ai sensi della Legge 28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni.**

(I titoli abilitativi, gli elaborati grafici relativi all'ultimo stato assentito e la documentazione relativa all'agibilità del fabbricato e all'istruttoria, formano l' **Allegato 'D'**)

2.i Spese condominiali

Gli immobili costituiscono parte del condominio "Armonia", attuale amministratore pro-tempore è lo 'Studio Gambarotto' di Padova. Dagli accertamenti svolti presso l'Amministratore, con riferimento alle quote relative agli immobili in oggetto, alla data del 31.12.2023, le spese che il Condominio mette a debito dei debitori sono:

Gestione esercizio 2023	debito a consuntivo	€ 559,31
Gestione esercizio 2022	debito a consuntivo	€ 770,20
Totale stimato ultime due gestioni		€ 1.329,51
Esercizi precedenti 2021 e 2020		€ 864,61
Totale debito stimato al 31.12.2023		€ 2.194,12

Allo stato attuale le spese condominiali non pagate ascrivibili agli ultimi due anni anteriori alla data della perizia sono solo quelle riferite alla gestione 2022 e 2023.

L'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione a preventivato è di circa € 1.100,00.

L'amministratore condominiale dichiara che non sussistono spese condominiali straordinarie già preventivate e approvate per le prossime gestioni e che non vi sono in corso procedure giudiziarie a lui note che coinvolgano il condominio.

Il condominio è dotato di regolamento condominiale.

Giudice: dott. Giovanni Giuseppe Amenduni

Perito: arch. Andrea Dondi Pinton

3. DESCRIZIONE DEL COMPENDIO EDILIZIO

• Contesto urbano

Gli immobili si trovano in Comune di Padova, in via Giovanni Battista Viotti n. 25 all'incrocio con via Wolfgang Amadeus Mozart, in una zona semi-periferica di Padova storicamente consolidata come zona residenziale periurbana, comunemente nota come "Arcella", nella vicinanze di via del Plebiscito 1866, 2 km a nord-est del centro storico ed a circa 1,5 km dall'anello tangenziale di Padova. Il tessuto urbano, storicamente strutturato lungo via Tiziano Aspetti, si è poi sviluppato, prevalentemente nel secondo dopoguerra, con una densità medio-alta, la maggior parte degli edifici è di tipo residenziale e risale agli anni '50-'60, prevalentemente di tipo mono o plurifamiliare a 2 o 3 piani, di livello medio; attualmente è tra i quartieri che ospita la maggior parte degli abitanti del comune. Il quartiere è ampiamente dotato di servizi, quali uffici postali, strutture mediche, strutture sportive, attività commerciali, dalla grande distribuzione al piccolo negozio di quartiere, asili, scuole (primarie e secondarie), è ben servito dal trasporto pubblico urbano ed extraurbano, si trova a circa 2 km dalla Stazione ferroviaria di Padova, la zona è dotata di verde pubblico e parcheggi.

Il fabbricato condominiale si trova dunque in una zona residenziale che, relativamente al Comune di Padova, possiede una sua autonomia urbana e presenta aspetti apprezzabili per la residenza, con particolare riferimento ad una relativa vicinanza al Centro storico, ben servita dal trasporto pubblico, da servizi e strutture pubbliche e da attività commerciali, si precisa che comunque non si tratta di una zona di prestigio e il mercato immobiliare è di tipo prevalentemente economico data la tipologia dell'edificio esistente, si tratta comunque di un settore del mercato immobiliare particolarmente vitale in considerazione della sua accessibilità economica. E' un mercato particolarmente attivo anche nel segmento finalizzato alle locazioni per studenti.

• Descrizione del complesso immobiliare nell'insieme

Il complesso immobiliare in cui si trovano i beni colpiti è costituito da un fabbricato condominiale denominato "Armonia" a destinazione residenziale realizzato nella prima metà degli anni '60 e conservatosi inalterato nelle sue caratteristiche costruttive. Si tratta di un edificio di concezione estremamente razionale, sviluppato su tre piani fuori terra più un livello seminterrato, composto da 9 appartamenti con relativi garage. Il condominio sorge su di un lotto di circa 650 mq di cui circa 250 mq coperti. Il confine sud è affacciato su via Giovanni Battista Viotti, il confine ovest è affacciato su via Wolfgang Amadeus Mozart, tutti gli altri lati confinano con lotti edificati di altra proprietà, il vicino mappale 56 ad est è occupato da un fabbricato condominiale pressoché gemello con il quale è condiviso un cancello automatizzato ed uno scoperto carrabile di accesso ai garage seminterrati; i confini tra i due scoperti non risultano fisicamente delimitati, tuttavia i due condomini mantengono accessi pedonali del tutto indipendenti. L'accesso pedonale e carrabile avviene direttamente da via Giovanni Battista Viotti attraverso uno scoperto pavimentato in terra battuta e ghiaia con marciapiedi in palladiana di porfido, lo scoperto è in parte tenuto anche a giardino con siepi e piantumazioni che proteggono i lati esposti alle strade pubbliche; lungo via Wolfgang Amadeus Mozart è presente un ulteriore cancello carraio in ferro che permette di accedere direttamente al magazzino sub. 13 attraverso uno scivolo pavimentato in cemento.

L'edificio presenta strutture di tipo a telaio in cemento armato con solai in laterocemento, il solaio di copertura è a due falde in laterocemento, il manto è in tegole curve di laterizio; le murature perimetrali sono in laterizio, le lattonerie sono in lamiera. L'edificio si presenta all'esterno con fronti

intonacati e tinteggiati di colore chiaro e sembra ritinteggiato in epoca recente, lungo le pareti esterne al piano terra è presente un rivestimento in piastrelle tipo cotto, le forometrie sono regolari. Il portoncino di ingresso condominiale è in alluminio e vetro, i pavimenti dell'androne di ingresso sono in palladiana di marmo, i pavimenti delle scale ed ai piani sono in marmo, le pareti delle parti comuni sono in rasatura a gesso e tinteggiate, il vano scala è dotato di ampio lucernaio con struttura metallica e chiusura in policarbonato.

L'aspetto generale è discreto anche se datato, le caratteristiche costruttive ed il linguaggio architettonico del complesso edilizio sono riconducibili all'edilizia residenziale economica dei primi anni '60. Nel suo insieme si ritiene che il complesso sia di fattura modesta, comunque tutte le parti comuni appaiono conservate in un buono stato di manutenzione e di decoro, compatibilmente con la vetustà ed un certo grado di obsolescenza. Il fabbricato non presenta lesioni né difetti costruttivi apparenti.

• **Descrizione analitica dei beni oggetto di esecuzione:**

Composizione e dati metrici principali

- Ingresso, soggiorno, cucina, bagno, camera matrimoniale, camera singola, ripostiglio, terrazzino, garage, magazzino;
- Superficie netta calpestabile dell'appartamento: 72 mq;
- Superficie netta calpestabile del terrazzino: 5 mq;
- Superficie netta calpestabile del magazzino: 51 mq, e del garage: 12 mq;
- L'appartamento ha altezza netta circa: 2,8 m;
- Il magazzino ed in garage hanno altezza netta circa: 2 m;

Appartamento (sub. 6)

L'appartamento si trova al piano secondo con accesso dal vano scala condominiale privo di ascensore. E' orientato a nord, est ed ovest con affacci finestrati sullo scoperto condominiale, lungo il lato sud confina con appartamenti di altra proprietà ed con il vano scala condominiale.

Distribuzione interna:

La porta di accesso immette in un vano di ingresso (di circa 10 mq) che distribuisce a tutti i locali dell'appartamento:

- soggiorno (circa 25 mq), finestrato a nord e ad ovest con affaccio su di un terrazzino di circa 5 mq;
- cucina (di circa 6 mq), finestrata a nord;
- bagno (di circa 5 mq), finestrato a nord con sopraluce verso il corridoio di ingresso, dotato di lavandino, w.c., bidé e vasca da bagno;
- camera da letto matrimoniale (di circa 15 mq) finestrata ad est;
- camera singola (di circa 8 mq) finestrata a nord;
- ripostiglio non finestrato (di circa 3 mq);

Finiture interne:

- I serramenti esterni sono per la maggior parte in legno a vetro singolo, tutti corredati di tapparelle avvolgibili in plastica, il serramento in corrispondenza del soggiorno è in ferro, il portoncino di ingresso è del tipo blindato in legno; i serramenti appaiono tutti dell'epoca di costruzione

dell'edificio, ad eccezione del portoncino di ingresso e delle tapparelle avvolgibili che sembrano più recenti; i serramenti sono in uno stato di manutenzione e di conservazione appena sufficiente, in ogni caso non sono più allineati con gli attuali standard termoacustici;

- Le porte interne sono tutte a battente in legno, alcune laccate bianche, alcune dotate di specchiature e di sopraluce in vetro; i serramenti interni appaiono tutti dell'epoca di costruzione dell'edificio e sono in uno stato di manutenzione e di conservazione sufficiente con segni di usura;
- I pavimenti della zona giorno sono in palladiana di marmo, i pavimenti della cucina sono in marmette di cemento, i pavimenti della camere sono in parquet di legno a blocchetti, i pavimenti del bagno sono in klinker; appaiono tutti risalire agli anni di costruzione dell'edificio e si trovano in uno stato di manutenzione e di conservazione sufficiente, seppure con segni di usura abbastanza evidenti;
- Il terrazzino presenta struttura in C.A. con parapetti in ferro, la pavimentazione è in mosaico e risalente all'epoca di costruzione dell'edificio, in condizioni di conservazione insufficienti;
- Le pareti ed i soffitti sono finiti principalmente con rasature a gesso tinteggiate di colore bianco, sono presenti rivestimenti in carta da parati in corrispondenza dell'ingresso, del soggiorno e della camera da letto, in cucina è presente una finitura a parete in smalto lavabile; nel soggiorno è presente un rivestimento a soffitto in perlinato di legno; lo stato di conservazione e di manutenzione delle finiture di pareti e soffitti è complessivamente insufficiente, sia per mancanza di manutenzione ordinaria (ritinteggiatura), sia a causa di presenza di fenomeni di umidità da condensa con consistenti formazioni di muffe in corrispondenza delle pareti e dei soffitti lungo le chiusure esterne verso il lato nord;
- L'impianto elettrico è completo di quadro elettrico, l'unità è dotata di citofono, l'impianto non appare essere mai stato rinnovato, è funzionante ma non più rispondente agli standard attuali;
- L'impianto termico è autonomo e destinato sia al riscaldamento che alla produzione di acqua calda sanitaria, sono presenti radiatori in ferro in sufficiente stato di conservazione, la caldaia è a gas metano, rinnovata in anni recenti, collocata all'interno in corrispondenza della cucina; non è stata appurata la funzionalità dell'impianto;
- Secondo quanto appurato in sede di sopralluogo, l'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE), la caldaia non è dotata di libretto di impianto della Regione Veneto e i proprietari non provvedono alla sua manutenzione periodica;
- L'unità è dotata di impianto di condizionamento con una unità interna, di cui non è stato possibile verificare la funzionalità.

L'aspetto generale e lo stato di conservazione dell'appartamento è nel complesso abitabile ma non più adeguato agli attuali standard abitativi, le finiture e le dotazioni impiantistiche sono per la quasi totalità risalenti agli anni '60, di tipo economico, e denotano l'età sia per la tipologia che per il grado di conservazione con parziali segni di usura e di degrado, quest'ultimo con riferimento specifico alla presenza di formazioni di muffe e fenomeni di umidità da condensa. L'appartamento abbisogna di un integrale intervento di manutenzione, in particolare necessiterebbe di interventi di rinnovo e di integrazione impiantistica, di manutenzione e di rinnovo delle finiture per uniformarlo agli attuali standard abitativi. Si precisa che, nonostante l'appartamento necessiti inevitabilmente di interventi di manutenzione, non si tratta comunque di un immobile fatiscente, anzi presenta una buona struttura di base sia dal punto di vista materiale che dal punto di vista morfologico: ha un impianto funzionale con buona dimensione degli spazi e degli affacci, è dotato di un giardino comune ben proporzionato alla dimensione dell'edificio.

Giudice: dott. Giovanni Giuseppe Amenduni
Perito: arch. Andrea Dondi Pinton

Si ritiene che la tipologia ed il taglio dell'appartamento siano sicuramente a vantaggio di una buona commercialità dell'immobile sia come residenza per una famiglia sia a scopo di locazione per studenti.

Garage (sub. 11) e Magazzino (sub. 13)

Sono situati entrambi al piano seminterrato e sono tra loro comunicanti.

Il garage è costituito da un vano di circa 12 mq con un dimensionamento per automobili di piccola dimensione, comunque utile per moto e bicilette; ha accesso tramite un portone in lamiera con apertura laterale sezionale attraverso lo scoperto condominiale.

Il magazzino è invece costituito da un ampio vano di circa 49 mq, utilizzabile o come magazzino o per il parcheggio di almeno due autovetture con accesso tramite un portone basculante in lamiera raggiungibile tramite un apposito cancello carrabile lungo via Wolfgang Amadeus Mozart; il magazzino è finestrato a sud verso lo scoperto condominiale ed è dotato di vano w.c. con lavandino (di circa 2 mq), anch'esso finestrato e dotato di porta in ferro.

Il garage ed il magazzino sono pavimentati in cemento punzonato, mentre il w.c. è pavimentato in klinker, sono dotati di impianto idrico ed elettrico, i serramenti esterni sono vetrati con telaio in ferro ed inferriate esterne.

Si precisa che realizzando la parete interna di separazione tra le due unità, queste potrebbero essere utilizzate autonomamente e che in particolare il magazzino potrebbe riscuotere interesse se offerto in locazione, ragione per cui a livello di superficie commerciale gli verrà attribuito un coefficiente di ragguaglio maggiore di quello normalmente attribuito per i garage pertinenziali.

Lo stato di manutenzione e di conservazione è sufficiente.

• Calcolo superficie commerciale

(Il calcolo è effettuato secondo le consuetudini del mercato locale e con riferimento ai criteri di cui al D.P.R. n. 138/98 e alla Norma UNI 10750)

Le superfici di calcolo sono ricavate dagli elaborati urbanistici e catastali.

	sup. lorda	% ragguaglio	sup. ponderata
Appartamento	85,0 mq	100,00%	85,0 mq
Terrazzino	5,0 mq	30,00%	1,5 mq
Garage	15,0 mq	50,00%	7,5 mq
Magazzino	59,0 mq	70,00%	41,0 mq
Totale			135,0 mq

(la dimostrazione grafica della superficie commerciale forma l'**Allegato 'F'**).

• Quadro riassuntivo caratteristiche costruttive e stato di conservazione:

Involucro edilizio

Elemento	Caratteristiche costruttive	Qualità \ fattura	Stato di conservazione
Solai (tipologia)	laterocemento	media	Buono
Murature perimetrali	muratura in laterizio	media	Buono
Copertura (tipologia)	a falde in laterocemento	media	Buono
Manto di copertura	tegole curve di laterizio	media	Buono
Finitura esterna pareti	Intonaco tinteggiato	media	Ottimo

Giudice: dott. Giovanni Giuseppe Amenduni

Perito: arch. Andrea Dondi Pinton

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Appartamento

Elemento	Caratteristiche costruttive	Qualità \ fattura	Stato di conservazione
Portone di ingresso	Portoncino blindato	media	buono
Finitura interna pareti	Rasature a gesso tinteggiate	media	da ripristinare
Serramenti interni (porte)	In legno a battente	media	sufficiente
Serramenti esterni (finestre)	in legno e ferro senza vetrocamera, avvolgibili in plastica	media	insufficiente
Pavimenti	marmette, marmo, parquet di legno	media	sufficiente
Finiture bagni	klinker, sanitari in porcellana	media	sufficiente
Impianto termico ed idrosanitario	Autonomo con caldaia a gas e radiatori in ferro	media	discreto
Impianto elettrico	presente	media	funzionante
Impianto condizionamento	presente	media	non verificabile

- **Caratteristiche energetiche**

Non risulta che l'immobile sia dotato di APE

Si indicano di seguito le informazioni utili a definire le caratteristiche energetiche dell'immobile:

Tipologia unità:	Appartamento in fabbricato condominiale
Orientamento:	Nord, est, ovest
Piano:	Secondo con unità confinanti, sovrastanti e sottostanti
Superfici disperdenti in %:	~ 25 %
Spessore chiusure esterne verticali:	30 cm
Composizione chiusure esterne verticali:	Murature in laterizio senza isolamento
Tipologia serramenti esterni:	in legno senza vetrocamera con avvolgibili
Tipologia impianto e caldaia:	Impianto autonomo con caldaia a gas metano, radiatori in ferro

(la documentazione fotografica costituisce l' **Allegato 'E'**).

4. STIMA DEGLI IMMOBILI

- **Criteri di stima adottati**

Si procede alla valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile sopra descritto attraverso il metodo di stima sintetico-comparativo sulla base di prezzi noti di mercato attuali e riferiti a beni assimilabili per caratteristiche e consistenza a quello in oggetto. Nella fattispecie le caratteristiche ritenute influenti sulla più probabile quotazione possono essere distinte in:

- **caratteristiche estrinseche**, quali il comune di appartenenza, la fascia urbana di ubicazione, il tenore sociale della zona, l'accessibilità e la presenza di strutture pubbliche e private; in particolare è stata considerata con attenzione l'esatta ubicazione del complesso, relativamente al Comune di Padova, ed in particolare nello stesso quartiere "Arcella", dato che si rilevano valutazioni di mercato sensibilmente diverse a seconda dell'esatta collocazione nel quartiere, ciò in funzione del fatto che nelle varie zone esistono contesti urbani ed edilizi estremamente differenti e di diverso pregio riconducibili a segmenti di mercato del tutto distinti;
- **caratteristiche intrinseche**, quali la tipologia edilizia, l'epoca di costruzione, lo stato di conservazione e di efficienza, la categoria catastale, il piano, la dimensione, la dotazione di balconi e terrazze, la dotazione di spazi scoperti privati o comuni, la luminosità, la qualità delle vedute, la tipologia e il pregio delle finiture, la dotazione impiantistica, la vetustà e le condizioni di obsolescenza e di manutenzione;

Giudice: dott. Giovanni Giuseppe Amenduni

Perito: arch. Andrea Dondi Pinton

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **situazione giuridica**, quali la conformità alle leggi urbanistiche e alle altre disposizioni urbanistiche, la presenza di eventuali servitù attive o passive, l'eventuale stato di locazione e le relative condizioni contrattuali.

- **Stima**

Il valore dell'immobile viene calcolato moltiplicando il valore unitario di mercato preso a riferimento per la superficie commerciale precedentemente computata. Il valore unitario preso a riferimento è stato determinato dal raffronto tra le risultanze di accurate indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali locali e i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio per beni assimilabili nel momento attuale. **L'indagine di mercato** è stata fatta a partire da uno screening degli annunci di vendita con i principali motori di ricerca immobiliari: www.casa.it, www.immobiliare.it, www.case.trovit.it, www.immobilmente.com, www.risorseimmobiliari.it, www.idealista.it individuando offerte con immobili paragonabili, in particolare per zona di inserimento, tipologia, dimensione, pregio, vetustà e stato di conservazione.

Il sottoscritto ha effettuato altresì un'indagine presso Astalegale, allo scopo di acquisire i risultati di vendite giudiziali già avvenute o in corso in zona limitrofa per immobili della stessa tipologia.

Stima con metodo sintetico comparativo

Si è proceduto alla ricerca di mercato di valori unitari per beni assimilabili, ovverossia **immobili nella stessa zona, della stessa epoca e tipologia, con livello di conservazione, posizione urbana simile, grado di vetustà simile e della stessa dimensione, ovvero appartamenti di livello discreto in complessi condominiali, dotati di una sola camera e bisognosi di intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria, che in questa zona costituiscono un taglio molto commerciabile.**

Valori OMI

La Banca dati dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate, per la fascia comprendente la zona D7 Periferica \ Arcella nord, Mortise riferito al 2° semestre 2023 (dato disponibile più recente):

- per Abitazioni di tipo civile in stato di conservazione normale, indica un valore di mercato compreso tra 900 e 1.150 €/mq di superficie catastale;
- per Abitazioni di tipo economico in stato di conservazione normale, indica un valore di mercato compreso tra 750 e 1.000 €/mq di superficie catastale;
- per Box in stato di conservazione normale, indica un valore di mercato compreso tra 700 e 900 €/mq di superficie catastale.

Valori desunti dal mercato

Si è verificato il mercato locale di immobili, con particolare riferimento ad edifici con appartamenti risalenti agli anni '60 - '70. In base alle informazioni acquisite e ad una opportuna parametrizzazione tra gli immobili presi a riferimento e quello in oggetto, è stata individuata una forbice per il valore unitario medio di mercato, riferito ad un tempo di vendita ordinario, compreso tra 900 e 1.100 €/mq commerciale. Nella parametrizzazione del prezzo unitario si sono considerati in particolare:

come fattori in aumento, in generale una collocazione del complesso relativamente vicina al centro storico di Padova, in particolare la distribuzione razionale dell'appartamento, l'appetibilità sia per il mercato della residenza sia per il mercato delle locazioni a studenti; è stata fatta una valutazione favorevole anche in termini di calcolo di superficie commerciale del magazzino, data la specifica potenzialità d'uso;

come fattori in diminuzione, in generale una collocazione decentrata rispetto al centro del quartiere Arcella e per il fabbricato condominiale la tipologia economica dell'edificio ed uno stato attuale di manutenzione e di conservazione delle parti comuni non del tutto adeguato; in particolare per l'appartamento un orientamento sfavorevole prevalentemente a nord e la necessità di dover provvedere ad opere di manutenzione significative per rinnovare impianti e finiture;

Il sottoscritto ha quindi assunto **come più probabile valore medio unitario di mercato attuale un importo pari a 1.100,00 euro/mq di superficie commerciale.**

Alla luce di quanto sopra esposto il più probabile **valore di libero mercato** attribuibile alla proprietà superficiaria per l'intero degli immobili in oggetto, nelle attuali condizioni di conservazione e manutenzione, **tenendo conto dell'attuale congiuntura del mercato immobiliare**, nell'attuale stato di locazione o in alternativa supposto libero da persone, risulta pari a:

Sup. commerciale in mq	Valore unitario €/mq	Valore medio di mercato
135	€ 1.000,00	€ 135.000,00

Si considera infine un abbattimento del valore di mercato stimato, per tenere conto dell'assenza di garanzia per vizi; si quantifica forfettariamente un abbattimento del 15%, indicando dunque un valore complessivo di alienabilità dei beni pari, arrotondato, a:

€ 115.000,00 (euro centoquindicimila/00)
alla data del 24 settembre 2024

Le consistenze indicate e le analisi compiute sono espresse al fine di pervenire ad un giudizio di stima. Si chiarisce che, come da consuetudine del settore immobiliare, i beni devono essere intesi, ai fini commerciali, valutati a corpo e non a misura.

Il sottoscritto perito estimatore ritiene di avere svolto il compito affidatogli nel migliore dei modi, rispondendo ampiamente e analiticamente ad ogni punto del "quesito" tenendo conto di tutte le circostanze a lei note e nella massima obiettività.

Padova, 24 settembre 2024

arch. Andrea Dondi Pinton

Sono allegati alla presente perizia e ne fanno parte inscindibile i seguenti documenti:

Prospetto riepilogativo

- All. A Quesito
- All. B Titoli di provenienza
- All. C Documentazione catastale
- All. D Titoli abilitativi - Elaborati grafici stati assentiti
- All. E Documentazione fotografica
- All. F Dimostrazione calcolo superficie commerciale
- All. G Ispezione ipotecaria
- All. H Documentazione Amministratore di condominio

Giudice: dott. Giovanni Giuseppe Amenduni

Perito: arch. Andrea Dondi Pinton

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009