



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



ASTE GIUDIZIARIE Procedura esecutiva
47/24 R.G. Es.



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



APEP



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



PREMESSA	5
1. ADEMPIMENTI PRELIMINARI	6
1.a Disamina documentazione ex art. 567 c.p.c	6
1.b Titoli di provenienza	6
1.c Inizio operazioni peritali	7
2. ACCERTAMENTI IN RELAZIONE AI 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	9
2.b Corrispondenza identificativi catastali	10
• Corrispondenza identificativi tra atto di pignoramento, istanza di vendita e risultanze attuali	10
• Corrispondenza elementi identificativi con stato dei luoghi	10
2.c Stato di possesso: diritti di comproprietà o altri diritti reali con soggetti estranei	10
• Proprietà dei beni	10
• Altri diritti reali	10
• 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
• Convenzioni e atti di asservimento urbanistico - Vincolo a parcheggio	11
• regolamenti o vincoli di natura condominiale	11
• Ulteriori formalità, vincoli ed oneri	11
2.e Formalità pregiudizievoli, vincoli, oneri suscettibili di cancellazione	12
• Iscrizioni contro	12
• Trascrizioni contro	13
2.f Conformità urbanistica	14
• Destinazione urbanistica dell'area	14
• Titoli abilitativi reperiti	14
• Agibilità	15
2.g Quota di pertinenza - stralcio in natura - progetto di divisione	15
2.h Difformità urbanistiche	15
2.i Spese condominiali	15
3. DESCRIZIONE DEL COMPENDIO EDILIZIO	15
• Contesto urbano	15
• Descrizione del complesso immobiliare nell'insieme	16
• Descrizione analitica dei beni oggetto di esecuzione:	16
• Calcolo superficie commerciale	18
• Quadro riassuntivo caratteristiche costruttive e stato di conservazione:	18
4. STIMA DEGLI IMMOBILI	19
• Criteri di stima adottati	19
• Stima	19





PAGINA VUOTA



APEP



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





PREMESSA

Con comunicazione del 26.03.2024, 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° 47/24** R.G. Es., promossa da _____, e lo invitava a comparire, per la formulazione dei quesiti e la prestazione del giuramento. In data 05.04.2024 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 Galliera Veneta PD
Fig. 6 - mapp. 2476 - sub. 42 - A/2 - cons: 4 vani - via Nobili Cappello - P: 1
Catasto fabbricati - Comune di Galliera Veneta PD
Fig. 6 - mapp. 2476 - sub. 63 - C/6 - cons: 16 mq - via Nobili Cappello - P: S1
Catasto fabbricati - Comune di Galliera Veneta PD
Fig. 6 - mapp. 2476 - sub. 57 - C/2 - cons: 5 mq - via Nobili Cappello - P: S1

Diritto in esecuzione: **proprietà per 1/1**

Ubicazione: Galliera Veneta PD, via Nobili Cappello n. 29 int. 5

Qualità del bene: Appartamento con due camere, garage e cantina, in edificio condominiale;

Riepilogo attività peritale svolta:

in data 05.04.2024:

- Deposito telematico del verbale di giuramento, acquisizione del fascicolo presso la Cancelleria del Tribunale di Padova e disamina della documentazione agli atti;
- Acquisizione del **titolo di provenienza degli immobili** oggetto di esecuzione presso lo studio del Notaio Giuseppe Sicari di Padova:
 - Atto di compravendita (n. 1)
- Indagine presso l' A.d.E. – Direzione provinciale di PD – **Servizi Catastali** per l'acquisizione documentale della documentazione catastale:
 - visure per immobili - estratto di mappa - planimetrie catastali

periodo successivo:

- **Verifica completezza documentazione** depositata **ex art. 567 c.p.c.**;
- Indagine presso l'**Ufficio Tecnico del Comune di Galliera Veneta** per le seguenti operazioni: ricerca delle pratiche edilizie relative al fabbricato in oggetto, presentazione di relativa domanda di accesso agli atti e contestuale domanda di riproduzione della documentazione necessaria ai fini delle verifiche richieste;

in data 08.05.2024:

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



Giudice: dott. Giovanni Giuseppe Amenduni

Perito: arch. Andrea Dondi Pinton



periodo successivo:

- Indagine presso l' A.d.E. – Direzione provinciale di PD – **Servizio Pubblicità immobiliare** per il **rinnovo delle risultanze ipotecarie** indicate nella documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.;
- Indagine presso gli Uffici Demografici di Treviso e Galliera Veneta per l'acquisizione di Estratto di matrimonio di entrambi i debitori
- **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. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, iscritto al Collegio Notarile di Perugia, relativo ai soggetti intestatari per gli immobili pignorati, effettuato nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, fino al 19.03.2024.

Detta documentazione risulta completa.

1.b Titoli di provenienza

Lo scrivente ha reperito il seguente titolo di provenienza degli immobili:

- **Atto di compravendita**, redatto dal notaio Giuseppe Sicari, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Padova, in data 08.02.2006, rep.n. 21723 racc. 4183, registrato a Padova 1 il 14.02.2006 al n. 1763 serie 1T e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bassano del Grappa il 16.02.2006 al n. 2161/1404;

In virtù del suddetto atto, **il signor** _____ **dichiarato essere** coniugato in regime di separazione dei beni, e **la signora** _____, dichiarata essere coniugata in regime di separazione dei beni, **hanno acquistato per la quota di un mezzo indiviso ciascuno la piena proprietà degli immobili oggetto della presente esecuzione**, *“unitamente ad ogni accessione, accessorio, dipendenza e pertinenza, servitù attiva e passiva, con le reti tecnologiche esistenti, nonché alla proporzionale quota sulle parti comuni dell’edificio”*, in particolare con i beni comuni individuati al sub. 2, sub. 3, sub. 5, sub. 6, sub. 7, compresa parte del terreno su cui sorge il fabbricato.

L'atto menziona le seguenti fattispecie:

- l'esistenza di Regolamento di condominio con annesse tabelle millesimali, allegato ad atto del Notaio Lino Gallo rep. n. 71114 del 30.12.2002;
- l'esistenza di Convenzione edilizia a rogito Notaio Lino Gallo repertorio n. 77094 4 in data 27.12.2002, registrato a Cittadella il 13.01.2003 al n. 51 e trascritto a Bassano del Grappa 03.01.2003 ai nn. 62/37;
- l'esistenza di “Atto di costituzione di vincolo ad uso pubblico di aree per parcheggio” di repertorio n. 77095 del notaio Lino Gallo redatto in data 27.12.2002, registrato a Cittadella il 13.01.2003 al n. 46 serie 2 e trascritto a Bassano del Grappa 07.02.2003 ai nn. 1410/967;

Giudice: dott. Giovanni Giuseppe Amenduni

Perito: arch. Andrea Dondi Pinton

- l'atto specifica inoltre che "sino a quando la parte venditrice", società estranea alla presente esecuzione, rimane proprietaria anche di una sola unità immobiliare del 'Condominio Postumia [...] o comunque titolare di un diritto reale riferentesi allo stesso Condomino, viene costituito a favore della stessa parte venditrice il diritto di procedere a qualsiasi variazione sia materiale che giuridica delle porzioni stesse in sua proprietà od in titolarità quanto a diritto reale anche per quanto ne riguarda la destinazione senza necessità di consenso alcuno da parte dei Condomini".

(allegato 'B' - Titolo di provenienza)

1.c Inizio operazioni peritali

E' stata data comunicazione ai debitori, tramite lettera raccomandata inviata il giorno 06.05.2024, dell'inizio operazioni peritali prevedendo sopralluogo presso gli immobili secondo le modalità comunicate al debitore dal Custode nominato.

Il giorno 08.05.2024, è stato regolarmente effettuato il sopralluogo presso gli immobili alla presenza della signora _____, debitrice ivi residente.

2. ACCERTAMENTI IN RELAZIONE AI BENI

I beni in oggetto sono costituiti dalla piena proprietà per l'intero di un appartamento al piano primo con due camere da letto, garage e cantina al piano seminterrato, il tutto in edificio condominiale.

Gli immobili sono ubicati a Galliera Veneta PD, in via Nobili Cappello n. 29 int. 5.

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 Galliera Veneta PD

Fg. 6 - mapp. 2476 - sub. 42 - A/2 - cons: 4 vani - via Nobili Cappello - P: 1

Catasto fabbricati - Comune di Galliera Veneta PD

Fg. 6 - mapp. 2476 - sub. 63 - C/6 - cons: 16 mq - via Nobili Cappello - P: S1

Catasto fabbricati - Comune di Galliera Veneta PD

Fg. 6 - mapp. 2476 - sub. 57 - C/2 - cons: 5 mq - via Nobili Cappello - P: S1

Diritto colpito

Proprietà per 1/1

- **Attuali risultanze catastali**

Appartamento

Catasto Fabbricati - Comune di Galliera Veneta (PD)

Fg. 6 - part. 2476 - sub. 42 - cat. A/2 - cl. 1 - cons. 4 vani - sup. catastale: totale 73 mq - totale escluse aree scoperte 72 mq - rendita € 309,87 - via Nobili Cappello - P: 1

- Dati immobili derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

- Immobili intestati a:

- Diritto reale: **proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni**

- Diritto reale: **proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni**

- Dati intestazione derivanti da: Atto del 08/02/2006 Pubblico ufficiale SICARI GIUSEPPE Sede PADOVA (PD) Repertorio n. 21723 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1404.1/2006 Reparto PI di BASSANO DEL GRAPPA in atti dal 16/02/2006;

Garage

Catasto Fabbricati - Comune di Galliera Veneta (PD)

Fig. 6 - part. 2476 - sub. 63 - cat. C/6 - cl. 1 - cons. 16 mq - sup. catastale: totale 18 mq - rendita € 29,75

- via Nobili Cappello - P: S1

- Dati immobili derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

- Immobili intestati a:

- Diritto reale: **proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni**

-

Diritto reale: **proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni**

- Dati intestazione derivanti da: Atto del 08/02/2006 Pubblico ufficiale

Sede PADOVA (PD)

Repertorio n. 21723 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1404.1/2006

Reparto PI di BASSANO DEL GRAPPA in atti dal 16/02/2006;

Cantina

Catasto Fabbricati - Comune di Galliera Veneta (PD)

Fig. 6 - part. 2476 - sub. 57 - cat. C/2 - cl. 1 - cons. 5 mq - sup. catastale: totale 6 mq - rendita € 7,75 -

via Nobili Cappello - P: S1

- Dati immobili derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

- Immobili intestati a:

- Diritto reale: **proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni**

-

Diritto reale: **proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni**

- Dati intestazione derivanti da: Atto del 08/02/2006 Pubblico ufficiale

Sede PADOVA (PD)

Repertorio n. 21723 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1404.1/2006

Reparto PI di BASSANO DEL GRAPPA in atti dal 16/02/2006;

Il fabbricato sorge su area così censita:

Catasto Terreni - Comune di Galliera Veneta (PD)

Fig. 6 - part. 2476 - ENTE URBANO - sup. 27 are 00 ca

- Dati immobili derivanti da: VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 10/06/2009

Pratica n. PD0186879 in atti dal 10/06/2009 (n. 7218.1/2009);

La proprietà comprende la quota di comproprietà sulle parti comuni, tra cui:

Vialetto

Catasto Fabbricati - Comune di Galliera Veneta (PD)

Fig. 6 - part. 2476 - sub. 2 - B.c.n.c. dal 10.06.2009 - via Francesco Petrarca - P: T

- Dati immobili derivanti da: VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 10/06/2009

Pratica n. PD0186880 in atti dal 10/06/2009 (n. 37163.1/2009);

Percorso, scivolo e corsia di manovra

Catasto Fabbricati - Comune di Galliera Veneta (PD)

Fig. 6 - part. 2476 - sub. 3 - B.c.n.c. dal 10.06.2009 - via Francesco Petrarca - P: S1-T

- Dati immobili derivanti da: VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 10/06/2009
Pratica n. PD0186880 in atti dal 10/06/2009 (n. 37164.1/2009);

Scale, corridoi e ascensore

Catasto Fabbricati - Comune di Galliera Veneta (PD)

Fig. 6 - part. 2476 - sub. 5 - B.c.n.c. dal 10.06.2009 - via Francesco Petrarca - P: S1-T-1-2

- Dati immobili derivanti da: VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 10/06/2009
Pratica n. PD0186880 in atti dal 10/06/2009 (n. 37166.1/2009);

Parcheggio

Catasto Fabbricati - Comune di Galliera Veneta (PD)

Fig. 6 - part. 2476 - sub. 6 - B.c.n.c. dal 10.06.2009 - via Francesco Petrarca - P: T

- Dati immobili derivanti da: VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 10/06/2009
Pratica n. PD0186880 in atti dal 10/06/2009 (n. 37167.1/2009);

Parcheggio

Catasto Fabbricati - Comune di Galliera Veneta (PD)

Fig. 6 - part. 2476 - sub. 7 - B.c.n.c. dal 27.12.2022 - via Nobili Cappello - P: T

- Dati immobili derivanti da: VARIAZIONE del 23/12/2022 Pratica n. PD0144426 in atti dal 27/12/2022
VARIAZIONE ELENCO SUB (n. 144426.1/2022);

• Confini

Confini del lotto (C.T. fg. 6 part. 2476):

nord: viale Europa - Strada pubblica
sud: part. 1053 (lotto edificato di altra proprietà) - part. 1058 (strada pubblica - via Petrarca)
- part. 1054 (strada pubblica - via Nobili Cappello)
ovest: part. 134 (lotto edificato di altra proprietà) - part. 1058 (strada pubblica - via Petrarca)
est: part. 2358 (lotto edificato di altra proprietà) - part. 1054 (strada pubblica - via Nobili Cappello)

Confini dell'appartamento (C.F. fg. 6 part. 2476 sub. 42):

nord: distacco su scoperto condominiale
sud: distacco su scoperto condominiale - sub. 43 (appartamento di altra proprietà)
ovest: distacco su scoperto condominiale - sub. 15 (appartamento di altra proprietà)
est: sub. 41 (appartamento di altra proprietà) - sub. 5 (vano scala condominiale)

Confini del garage (C.F. fg. 6 part. 2476 sub. 62):

nord: sub. 3 (area di manovra condominiale)
sud: sub. 63 (garage di altra proprietà)
ovest: sub. 3 (area di manovra condominiale)
est: sub. 73 (garage di altra proprietà)

Confini della cantina (C.F. fg. 6 part. 2476 sub. 57):

nord: sub. 5 (corridoio condominiale)
sud: ---
ovest: sub. 58 (cantina di altra proprietà)
est: sub. 56 (cantina 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.

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

2.c Stato di possesso: diritti di proprietà 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:

-

- Diritto reale: **proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni**

-

Diritto reale: **proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni**

Nell'atto di acquisto degli immobili il dichiarante ha dichiarato essere coniugati in regime di separazione dei beni; sulla base di quanto approfondito presso il Comune di Galliera Veneta, i debitori non sono coniugati tra loro.

- **Altri diritti reali**

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

- **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. Alla data del sopralluogo risultavano occupati dalla signora

- **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**

All'epoca dell'acquisto dell'immobile entrambi i debitori si erano dichiarati coniugati (non tra di loro) e in regime di separazione dei beni.

A seguito di interrogazione al Settore Servizi Demografici del Comune di Galliera Veneta, è stato acquisito Estratto per riassunto del registro atti di matrimonio, appurando che la _____ alla data dell'Atto di acquisto risultava coniugata in regime di separazione dei beni con persona diversa dal signor _____; in data 16.05.2007 è stata dichiarata la cessazione del matrimonio con sentenza Tribunale di Padova passata in giud. in data 16.10.2007.

Non risultano successivi atti di matrimonio.

A seguito medesimo tipo di interrogazione al Settore Servizi Demografici del Comune di Vedelago, è stato acquisito Estratto per riassunto del registro atti di matrimonio, appurando che il signor _____, coniugato dal _____ con persona diversa dalla signora _____, alla data dell'Atto di acquisto risultava separato come da verbale di separazione consensuale omologato da Tribunale di Treviso in data 23.06.2003; in data 24.09 2016 è stata dichiarata la cessazione del matrimonio con accordo concluso innanzi all'ufficiale di stato civile del Comune di Vedelago.

Non risultano successivi atti di matrimonio.

(i due Estratti di matrimonio formano l' **Allegato I**)

• **Convenzioni e atti di asservimento urbanistico - Vincolo a parcheggio**

- Convenzione edilizia a rogito Notaio Lino Gallo repertorio n. 77094 4 in data 27.12.2002, registrato a Cittadella il 13.01.2003 al n. 51 e trascritto a Bassano del Grappa 03.01.2003 ai nn. 62/37;
- "Atto di costituzione di vincolo ad uso pubblico di aree per parcheggio" di repertorio n. 77095 del notaio Lino Gallo redatto in data 27.12.2002, registrato a Cittadella il 13.01.2003 al n. 46 serie 2 e trascritto a Bassano del Grappa 07.02.2003 ai nn. 1410/967; con tale atto è stato costituito vincolo di destinazione ad uso pubblico parcheggio su area condominiale attualmente censita al mapp. 2476 sub. 9 e sub. 10, di 225 mq, al fine di ottenere rilascio di concessione edilizia.

Il vincolo insiste su aree scoperte condominiali, non nello specifico sulle unità immobiliari pignorate.

• **regolamenti o vincoli di natura condominiale**

Le unità immobiliari fanno parte del condominio "Postumia" che risulta dotato di regolamento condominiale. Attuale amministratore pro-tempore è lo "Studio Zanella" di Campo San Martino.

• **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:

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

Giudice: dott. Giovanni Giuseppe Amenduni

Perito: arch. Andrea Dondi Pinton

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 del dott. Niccolò Tiecco, e alla data del 16.09.2024 le stesse **risultano invariate**.

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

Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Vicenza
Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bassano del Grappa

• Iscrizioni contro

1) **Iscrizione ai nn. 2163 R.G. / 479 R.P. del 16/02/2006: Ipoteca volontaria**

Descrizione: Atto notarile pubblico
Notaio: Carlo Martucci - rep.n. 64163/7124 del 09/02/2006
Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario **Totale: € 480.000,00**
A favore: -
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1
A carico: - - **relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/2**
- **relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/2**

Beni colpiti:

Unità negoziale n. 1 - Comune di Galliera Veneta PD

1) **Catasto Fabbricati - Fg. 6 - part. 1046 - sub. 42**

nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 4 vani - via Nobili Cappello - P: 1;

2) **Catasto Fabbricati - Fg. 6 - part. 1046 - sub. 63**

nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 16 mq - via Nobili Cappello - P: T;

3) **Catasto Fabbricati - Fg. 6 - part. 1046 - sub. 57**

nat: C2 Magazzini e locali di deposito - cons. 5 mq - via Nobili Cappello - P: T;

Gli immobili all'unità negoziale n. 1 corrispondono agli immobili oggetto della presente esecuzione;

2) **Iscrizione ai nn. 12106 R.G. / 1815 R.P. del 27/11/2018: Ipoteca Conc. Amministrativa / Riscossione**

Descrizione: Altro atto
Pubblico ufficiale: Agenzia delle Entrate - Riscossione - rep.n. 2514/7718 del 23/11/2018
Derivante da: Ruolo e avviso di addebito esecutivo **Totale: € 83.023,64**
Richiedente:
A favore: -
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/2
A carico: -

relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/2

Beni colpiti:

Unità negoziale n. 1 - Comune di Galliera Veneta PD

1) **Catasto Fabbricati - Fg. 6 - part. 1046 - sub. 42**

nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 4 vani - via Nobili Cappello - P: 1;

2) **Catasto Fabbricati - Fg. 6 - part. 1046 - sub. 57**

nat: C2 Magazzini e locali di deposito - cons. 5 mq - via Nobili Cappello - P: T;

3) **Catasto Fabbricati - Fg. 6 - part. 1046 - sub. 63**

nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 16 mq - via Nobili Cappello - P: T;

Gli immobili all'unità negoziale n. 1 corrispondono agli immobili oggetto della presente esecuzione;

3) **Iscrizione ai nn. 7363 R.G. / 1172 R.P. del 24/07/2019: Ipoteca giudiziale**

Descrizione: Atto giudiziario
Aut. Emittente: Tribunale di Roma - rep.n. 620/2019 del 07/01/2019
Derivante da: Decreto ingiuntivo **Totale: € 20.000,00**
Richiedente: Avv.

Giudice: dott. Giovanni Giuseppe Amenduni

Perito: arch. Andrea Dondi Pinton



A favore:

-
- relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/2

A carico:

- **relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/2**

Beni colpiti:

Unità negoziale n. 1 - Comune di Galliera Veneta PD

- 1) **Catasto Fabbricati - Fg. 6 - part. 1046 - sub. 57**
nat: C2 Magazzini e locali di deposito - cons. 5 mq - via Nobili Cappello - P: T;
- 2) **Catasto Fabbricati - Fg. 6 - part. 1046 - sub. 63**
nat: C6 Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse - cons. 16 mq - via Nobili Cappello - P: T;
- 3) **Catasto Fabbricati - Fg. 6 - part. 1046 - sub. 42**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 4 vani - via Nobili Cappello - P: 1;

Gli immobili all'unità negoziale n. 1 corrispondono agli immobili oggetto della presente esecuzione;

4) **Iscrizione ai nn. 12176 R.G. / 1955 R.P. del 18/12/2019: Ipoteca giudiziale**

Descrizione: Atto giudiziario

Aut. Emittente: Tribunale di Roma - rep.n. 16047/2019 del 01/08/2019

Derivante da: Decreto ingiuntivo

Totale: € 10.000,00

Richiedente:

A favore:

-
- relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/2

A carico:

- **relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/2**

in regime di separazione dei beni

Beni colpiti:

Unità negoziale n. 1 - Comune di Galliera Veneta PD

- 1) **Catasto Fabbricati - Fg. 6 - part. 1046 - sub. 42**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 4 vani - via Nobili Cappello - P: 1;
- 2) **Catasto Fabbricati - Fg. 6 - part. 1046 - sub. 63**
nat: C6 Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse - cons. 16 mq - via Nobili Cappello - P: T;
- 3) **Catasto Fabbricati - Fg. 6 - part. 1046 - sub. 57**
nat: C2 Magazzini e locali di deposito - cons. 5 mq - via Nobili Cappello - P: T;

Gli immobili all'unità negoziale n. 1 corrispondono agli immobili oggetto della presente esecuzione;

• **Trascrizioni contro**

1) **Trascrizione ai nn. 2051 R.G. / 1613 R.P. del 06/03/2024: Verbale di pignoramento**

Aut. emittente: Ufficiale giudiziario di Padova - cf: 80015080288 - rep. 820 del 28/01/2024

Specie: Atto esecutivo o cautelare - Descrizione: Verbale di pignoramento immobili

Richiedente:

A favore:

-
- relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1

A carico:

- **relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/2**

- **relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/2**

Beni colpiti:

Unità negoziale n. 1 - Comune di Galliera Veneta PD

- 1) **Catasto Fabbricati - Fg. 6 - part. 2476 - sub. 42**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 4 vani - via Nobili Cappello - P: 1;
- 2) **Catasto Fabbricati - Fg. 6 - part. 2476 - sub. 63**
nat: C6 Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse - cons. 16 mq - via Nobili Cappello - P: T;
- 3) **Catasto Fabbricati - Fg. 6 - part. 2476 - sub. 57**
nat: C2 Magazzini e locali di deposito - cons. 5 mq - via Nobili Cappello - P: T;

Gli immobili all'unità negoziale n. 1 corrispondono agli immobili oggetto della presente esecuzione;



Giudice: dott. Giovanni Giuseppe Amenduni

Perito: arch. Andrea Dondi Pinton



2.f - Conformità 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 campione in fase di sopralluogo, ritenendo non prevista e di fatto non percorribile la verifica di tutte le dimensioni e caratteristiche degli immobili (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 Galliera Veneta, l'area in oggetto ricade in:

- ZTIO n. 2.3 - Zone a tessuto insediativo omogeneo residenziale di formazione meno recente;
- Aree di urbanizzazione consolidata di P.A.T.I.;
- Sd - Aree per il parcheggio;

• Titoli abilitativi reperiti

Si è provveduto ad indagare presso gli uffici del Comune di Galliera Veneta, 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:

- **“Concessione per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale n. 113/2000”**, rilasciata in data 28.05.2001, intestata alla ditta '...', per *‘nuova costruzione fabbricato residenziale plurifamiliare - 21 unità’*, sul terreno allora censito al fg. 6 mapp. 490-491-1049 in via F. Petrarca;
- **“Concessione per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale n. 108/2002”**, rilasciata in data 30.12.2002, intestata alla ditta '...', per *‘lieve variante al P.D.L. Z13 per parziale cambio di destinazione d'uso da residenziale a direzionale’*, sul terreno allora censito al fg. 6 mapp. 490-491-1049 in via F. Petrarca;
- **“Concessione per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale n. 135/2002”**, rilasciata in data 22.05.2003, intestata alla ditta '...', per *‘variante in corso d'opera alle CE 108/22 e 113/2000 Progetto per la costruzione fabbricato plurifamiliare tipologia a blocco’*, sul terreno allora censito al fg. 6 mapp. 490-491-1049 in via F. Petrarca;

I suddetti provvedimenti, 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.

• **Agibilità**

- **“Richiesta certificato di Abitabilità - Agibilità n. 26/2003”**, prot.n. 5881, presentata in data 20.05.2003, intestata alla ditta ‘ .’, riferita alla Concessione edilizia n. 113/00, alla quale è seguita “Attestazione di maturazione di silenzio assenso” in data 29.09.2003

Le unità immobiliari in oggetto risultano dunque dotate di agibilità per formazione di silenzio assenso.

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

Lo scrivente non ha rilevato negli immobili in oggetto alcuna difformità 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, formano l' **Allegato 'D'**)

2.i Spese condominiali

Gli immobili costituiscono parte del condominio “ ”, attuale amministratore pro-tempore è lo ‘Studio Zanella’ di Campo San Martino PD.

Dagli accertamenti svolti presso l'Amministratore, con riferimento alle quote relative agli immobili in oggetto, alla data del 1 ottobre 2024 i debitori erano in regola con i versamenti relativi all'anno 2024 a preventivo e agli anni precedenti.

L'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione è preventivato per il 2024 in € 338,00.

Negli anni precedenti è stato :

a consuntivo 2023 di € 383,91

a consuntivo 2022 di € 390,42

a consuntivo 2021 di € 620,20

L'amministratore condominiale dichiara che non sussistono spese condominiali straordinarie già preventivate e approvate per la prossima gestione.

3. DESCRIZIONE DEL COMPENDIO EDILIZIO

• **Contesto urbano**

Gli immobili si trovano in Comune di Galliera Veneta, in via Nobili Cappello n. 29 int. 5, nelle vicinanze della Strada statale 53 Postumia, in una zona residenziale a circa 600 m dal centro comunale, a circa 4 km da Cittadella, a circa 30 km dalla città di Padova. Il contesto è caratterizzato primariamente da edilizia residenziale, parte di recente costruzione e parte di costruzione più datata, gli edifici sono prevalentemente attestati lungo i fronti stradali, oltre alla fascia edificata il territorio è quasi completamente agricolo con campi coltivati. Il comune di Galliera Veneta è discretamente dotato di servizi, quali uffici postali, strutture mediche, si trova nelle relative vicinanze dell'ospedale di Cittadella, strutture sportive, attività commerciali, dalla grande distribuzione al piccolo negozio di

quartiere, asili, scuole (primarie e secondarie di primo grado), è ben servito dal trasporto pubblico extraurbano, la zona è ampiamente dotata di verde pubblico e parcheggi, può fare riferimento per i maggiori servizi ai vicini Comuni di Cittadella e Castelfranco Veneto.

Gli immobili si trovano in una zona residenziale situata a breve distanza dal centro di Galliera Veneta, vanta il pregio di una densità edilizia non particolarmente intensiva, apprezzabile tipologia e qualità dell'edificato, presenza di verde pubblico e privato, dotazione di viabilità e di servizi.

• **Descrizione del complesso immobiliare nell'insieme**

Le unità immobiliari oggetto della presente esecuzione, fanno parte di un pregevole complesso edilizio a destinazione residenziale denominato 'Condominio Postumia' realizzato nella prima metà degli anni '2000. Si tratta di un complesso edilizio di tipologia a blocchi sviluppati su tre piani fuori terra, composto da circa 20 alloggi con i rispettivi garage e cantine al piano seminterrato.

Il complesso sorge su di un lotto di circa 2.700 mq, tra via Francesco Petrarca e via Nobili Cappello, i confini verso le strade pubbliche non sono delimitati e l'accesso pedonale e carraio avvengono liberamente, i restanti confini verso altre proprietà sono delimitati da muretti con sovrapposta rete metallica plastificata, lo scoperto carrabile è pavimentato in masselli di calcestruzzo, adibito a parcheggio per le auto.

L'edificio presenta strutture portanti di tipo a telaio in cemento armato con solai in laterocemento tra i piani e con solai di tipo 'predalles' tra il piano seminterrato ed il piano terra, il solaio di copertura è in laterocemento, il manto di copertura è in tegole curve di laterizio, le lattonerie sono in rame, le pareti sono in muratura di laterizio tipo 'Poroton'. L'edificio si presenta all'esterno con fronti intonacati e tinteggiati di colore crema, i terrazzini a sbalzo presentano parapetti in ferro verniciato, i serramenti delle parti residenziali presentano tutti scuri esterni in legno verniciato di colore verde. Il portoncino di ingresso condominiale è vetrato con telaio in alluminio, il vano scala interno dotato di ascensore ed i pavimenti ai piani sono in granito, il corrimano è in legno, le pareti sono intonacate al civile.

Le caratteristiche costruttive ed il linguaggio architettonico dell'intero complesso sono pregevoli ed in sintonia con il contesto; l'aspetto generale è molto buono, la qualità delle finiture è di buon livello; lo stato di conservazione appare in buone condizioni, denota un ottimo stato di manutenzione e di decoro e non presenta lesioni né difetti costruttivi apparenti.

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

Composizione e dati metrici principali

- Soggiorno con cucina, due camere, due bagni, 3 balconcini, garage, cantina;
- Superficie netta calpestabile dell'appartamento: 62 mq;
- Superficie netta calpestabile dei terrazzini: 1,5 mq;
- Superficie netta calpestabile della cantina: 5,5 mq, e del garage: 15,5 mq;
- L'appartamento ha altezza netta circa: 2,7 m;
- La cantina ed il garage hanno altezza netta circa: 2,4 m;

Appartamento (sub. 42)

Giudice: dott. Giovanni Giuseppe Amenduni

Perito: arch. Andrea Dondi Pinton

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

Distribuzione interna:

La porta di accesso immette direttamente in un soggiorno con cucina (di circa 20 mq), finestrato ad ovest con affaccio su di un balcone;

Dal soggiorno si accede ad un disimpegno di circa 3 mq che distribuisce a tutti i restanti locali dell'appartamento:

- camera da letto matrimoniale (circa 15 mq) finestrata a nord con affaccio con balcone;
- seconda camera da letto matrimoniale (circa 14 mq) finestrata a nord con affaccio con balcone;
- bagno principale (i circa 6 mq) finestrato a sud e dotato di lavandino, w.c., bidé e box doccia;
- secondo bagno / lavanderia (di circa 4 mq), non finestrato, dotato di w.c., lavella, box doccia ed attacco per la lavatrice;

Finiture interne:

- I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera e corredati di scuri esterni in legno verniciato alla padovana, le maniglie sono di colore ottone, le soglie ed i davanzali sono in marmo, il portoncino di ingresso è di tipo blindato in legno. I serramenti esterni ed appaiono risalenti agli anni di costruzione dell'edificio; sono in uno stato di conservazione e di manutenzione sostanzialmente molto buono e privo di difetti significativi;
- Le porte interne sono ad anta in legno con ferramenta di colore ottone, risalgono agli anni di costruzione dell'edificio; lo stato di manutenzione e di conservazione è complessivamente buono;
- I pavimenti della zona giorno come anche i pavimenti ed i rivestimenti dei bagni sono in gres porcellanato, i pavimenti delle camere sono in parquet di legno, risalgono agli anni di costruzione dell'edificio, lo stato di manutenzione e di conservazione è sostanzialmente buono, privo di difetti significativi eccetto un lieve stato di usura dei pavimenti in legno;
- Le pareti ed i soffitti sono finiti con intonaco al civile tinteggiato principalmente di colore bianco, lo stato di manutenzione e di conservazione complessivo è sostanzialmente discreto ma parzialmente compromesso dalla formazione di consistenti episodi di muffe dovute ad umidità da condensa in corrispondenza di tutte le pareti esposte a nord;
- I balconcini presentano soglie in marmo e parapetti in ferro verniciato;
- L'impianto elettrico è dotato di quadro elettrico con salvavita, tutti gli elementi appaiono in ottime condizioni, l'appartamento è dotato di impianto di illuminazione di emergenza e di videocitofono, l'impianto è funzionante e rispondente agli standard normativi dell'epoca di costruzione dell'edificio;
- L'impianto termico è autonomo e destinato sia al riscaldamento che alla produzione di acqua calda sanitaria, sono presenti radiatori in ferro e scaldasalviette, la caldaia è a gas metano tradizionale di tipo murale, collocata all'interno in corrispondenza della cucina;
- L'appartamento è dotato di A.P.E. Attestato di Prestazione Energetica in classe energetica 'E', valido fino al 30.01.2033;

L'aspetto generale dell'appartamento è sostanzialmente molto buono, con finiture di buona qualità, l'appartamento presenta una zona giorno essenziale ma è comunque dotato di due camere matrimoniali, gli spazi interni sono coerentemente distribuiti formando un appartamento funzionale

è ben strutturato. Lo stato di conservazione e di manutenzione generale è buono, sia nelle finiture che nelle dotazioni impiantistiche, eccetto quanto sopra descritto relativamente alla presenza di mufte lungo le pareti esposte a nord.

Cantina (sub. 57)

Situata al piano seminterrato, è accessibile attraverso un corridoio condominiale collegato direttamente anche con l'area di manovra esterna, la cantina presenta una porta di accesso in legno ed una superficie di circa 5,5 mq, è finestrata verso lo scoperto, è pavimentata in cemento liscio, le pareti sono in blocchi di calcestruzzo tinteggiati di colore bianco.

Lo stato di conservazione della cantina è buono.

Garage (sub. 62)

Situato al piano seminterrato, è accessibile direttamente da via Nobili Cappello tramite una rampa carrabile che immette in un'area di manovra condominiale. Il box presenta una superficie di circa 15,5 mq e non è finestrato, è pavimentato in cemento liscio, le pareti ed i soffitti sono tinteggiati di colore bianco, è dotato di un portone basculante in lamiera verniciata e di impianto elettrico.

Lo stato di conservazione del garage è sostanzialmente buono ad eccezione della presenza di infiltrazioni provenienti dal solaio tra piano terra e piano seminterrato, dovute a minime fessurazioni e ad una scarsa impermeabilizzazione.

• **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	72,0 mq	100,00%	72,0 mq
Terrazzini	1,5 mq	30,00%	0,5 mq
Garage	15,5 mq	50,00%	7,7 mq
Cantina	5,5 mq	25,00%	1,4 mq
	Totale		82,0 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	buona	ottimo
Murature perimetrali	muratura in laterizio	media	ottimo
Copertura (tipologia)	a falde in laterocemento	buona	ottimo
Manto di copertura	tegole curve di laterizio	buona	ottimo
Finitura esterna pareti	Intonaco tinteggiato	buona	ottimo

Appartamento

Elemento	Caratteristiche costruttive	Qualità \ fattura	Stato di conservazione
Portone di ingresso	Portoncino blindato	buona	ottimo
Finitura interna pareti	Intonaco al civile tinteggiato	media	da ripristinare
Serramenti interni (porte)	In legno a battente	media	discreto

Serramenti esterni (finestre)	in legno con vetrocamera, scuri in legno verniciato	buona	ottimo
Pavimenti	Gres porcellanato, parquet di legno	media	discreto
Finiture bagni	Gres porcellanato, sanitari in porcellana	media	buono
Impianto termico ed idrosanitario	Autonomo con caldaia a gas, radiatori in ferro e scaldaserviette	media	buono
Impianto elettrico	presente	media	funzionante

(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 degli immobili sopra descritti 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 dei beni 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 Galliera Veneta, dove si rilevano valutazioni di mercato sensibilmente diverse a seconda dell'esatta posizione e del quartiere di riferimento, 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;
- **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 degli immobili 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.immobilmamente.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, ovvero **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 buono in complessi condominiali, dotati di due camere, 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 B1 Centrale \ Zona Centrale, riferito al 2° semestre 2023 (dato disponibile più recente):

- per Abitazioni di tipo civile in stato di conservazione ottimo, indica un valore di mercato compreso tra 1.200 e 1.450 €/mq di superficie catastale;
- 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;

Valori desunti dal mercato

Si è verificato il mercato locale di immobili, con particolare riferimento ad edifici con appartamenti risalenti agli anni '90 - '2000. In base alle informazioni acquisite e ad una opportuna parametrizzazione tra gli immobili presi a riferimento e quelli in oggetto, è stata individuata una forbice per il valore unitario medio di mercato, riferito ad un tempo di vendita ordinario, compreso tra 1.400 e 1.600 €/mq commerciale. Nella parametrizzazione del prezzo unitario si sono considerati in particolare:

come fattori in aumento, in generale un ottimo contesto condominiale, sia come stato di manutenzione che di decoro complessivo insieme alla presenza di un ampio scoperto destinato ad area di parcheggio, in particolare la presenza di una cantina oltre al garage;

come fattori in diminuzione, in generale una collocazione lievemente decentrata rispetto al centro comunale, in particolare la necessità di dover provvedere ad interventi di manutenzione ordinaria per risanare gli intonaci delle pareti esposte a nord, per l'appartamento si rileva un orientamento non del tutto favorevole;

Il sottoscritto ha quindi assunto **come più probabile valore medio unitario di mercato attuale un importo pari a 1.500,00 euro/mq di superficie commerciale.**

Alla luce di quanto sopra esposto il più probabile **valore di libero mercato** attribuibile alla proprietà superficaria 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
82	€ 1.500,00	€ 123.000,00



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:

€ 104.000,00 (euro centoquattromila/00)

alla data del 1 ottobre 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, 4 ottobre 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 Attestato di Prestazione Energetica
- All. I Estratti di matrimonio



Giudice: dott. Giovanni Giuseppe Amenduni

Perito: arch. Andrea Dondi Pinton

