

TRIBUNALE DI PADOVA

Prima sezione civile - Esecuzioni immobiliari

Giudice dott.ssa Paola Rossi

Procedura esecutiva

404/22 R.G. Es.

Condominio Ventunina

contro

PERIZIA DI STIMA

C.T.U. 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

SOMMARIO

SOMMARIO.....3

PREMESSA5

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 BENI7

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..... 8

- Corrispondenza identificativi tra atto di pignoramento, istanza di vendita e risultanze attuali 8
- Corrispondenza con stato dei luoghi - Regolarità dell’accatamento 8

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 9
- Suddivisione in lotti di vendita 9

2.d Regime patrimoniale, formalità, vincoli, oneri che rimarranno a carico dell’acquirente 9

- Regime patrimoniale..... 9
- Convenzioni e atti di asservimento urbanistico 10

2.e Formalità pregiudizievoli, vincoli, oneri suscettibili di cancellazione.....10

- Iscrizioni contro..... 10
- Trascrizioni contro 11

2.f Conformità urbanistica11

- Destinazione urbanistica dell’area..... 11
- Titoli abilitativi reperiti..... 11
- Agibilità 12

2.g Quota di pertinenza – stralcio in natura - progetto di divisione13

2.h Difformità urbanistiche – possibilità di legittimazione13

2.i Spese condominiali.....13

3. DESCRIZIONE DEL COMPENDIO EDILIZIO 14

- Contesto urbano 14
- Descrizione del complesso immobiliare nell’insieme 14
- Descrizione analitica dei beni oggetto di esecuzione: 15
- Calcolo superficie commerciale 15
- Quadro riassuntivo caratteristiche costruttive e stato di conservazione: 17

4. STIMA DEGLI IMMOBILI 18

- Criteri di stima adottati 18
- Stima 18

PAGINA VUOTA

PREMESSA

Con comunicazione del 21.02.2023, il Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Paola Rossi, formalmente nominava il sottoscritto arch. Andrea Dondi Pinton, con domicilio professionale in Padova via Settima Strada n. 7, Consulente Tecnico d'Ufficio (CTU) per la stima del bene pignorato nell'**esecuzione immobiliare n° 404/22** R.G. Es., promossa da **Condominio Ventunina** contro _____, e lo invitava a comparire, per la formulazione dei quesiti e la prestazione del giuramento. In data 28.02.2023 il sottoscritto ha effettuato deposito telematico del verbale di giuramento presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari.

(*allegato 'A' - Quesito*)

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

Identificativi catastali: Catasto fabbricati - Comune di Padova PD
Fig. 66 - mapp. 41 - sub. 21 - A/2 - cons: 6,5 vani

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

Ubicazione: Padova PD, Corso del Popolo n. 21

Qualità del bene: Piena proprietà di appartamento con due camere al piano quinto e soffitta in complesso condominiale;

Riepilogo attività peritale svolta:

- in data 28.02.2023:
- Deposito telematico del verbale di giuramento, acquisizione telematica del fascicolo depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Padova e disamina della documentazione agli atti;
- periodo successivo:
- Acquisizione **titolo di provenienza dell'immobile** presso lo studio del Notaio dott. Massimiliano Stocco di Este PD:
 - 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-elaborato planimetrico
 - **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 contestuale domanda di riproduzione della documentazione necessaria ai fini delle verifiche urbanistiche richieste;

- in data 30.03.2023:
- Formale **inizio delle operazioni peritali** con sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione alla presenza del sig. inquilino estraneo alla presente esecuzione, del Custode dott. Marco Grassetto e dell'Amministratore di condominio Enrico Prunotto, su richiesta del Custode;
- in data 06.04.2023:
- Ulteriore sopralluogo per la visione della soffitta per il tramite dell'Amministratore condominiale;
- 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 dell'immobile 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 della Dott. Giorgio Gottardo, notaio in Padova, relativo ai soggetti intestatari per l'immobile pignorato, effettuato nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, fino al 20.01.2023.

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 MASSIMILIANO STOCCO di Este PD, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Padova, in data 16.09.2009, rep.n. 8010 racc.n. 6115, registrato a Este in data 24.09.2009 al n. 3414 serie 1T, trascritto a Padova in data 01.10.2009 ai nn. 37250/21093;

In virtù del succitato atto **la signora** , dichiarata essere *“coniugata in virtù di matrimonio non soggetto alla legge italiana e comunque in regime di separazione dei beni”*, **ha acquistato la piena ed esclusiva proprietà dell'immobile oggetto della presente esecuzione**, *“nella vendita è inoltre compresa la proporzionale quota di comproprietà su tutte le parti comuni del fabbricato, condominiali per legge o destinazione, ivi compresa l'area di compendio precisando che:*

- *il portico e la galleria sono gravati da servitù di uso pubblico;*
- *parte dello scoperto è destinato a posti auto e per tali porzioni tale scoperto non costituisce pertanto bene condominiale;*
- *porzione dello scoperto sull'angolo nord-est non è bene condominiale;*
- *non rientra tra le parti comuni l'alloggio del portiere;”*

PDF Eraser Free

La parte venditrice dichiara che l'immobile compravenduto non è dotato di impianti a norma ai sensi della vigente normativa. L'atto di compravendita richiama inoltre l'esistenza di Regolamento di condominio e di Servitù di passaggio ad uso pubblico a carico del portico e della galleria al piano terra.

(allegato 'B' - Titolo di provenienza)

1.c Inizio operazioni peritali

E' stata data comunicazione alla debitrice, tramite lettera raccomandata inviata il giorno 01.03.2023, dell'inizio operazioni peritali prevedendo sopralluogo presso l'immobile secondo le modalità comunicate al debitore dal Custode nominato.

Il giorno 30.03.2023, è stato regolarmente effettuato il sopralluogo presso l'immobile alla presenza del sig. _____ inquilino estraneo alla presente esecuzione, del Custode dott. Marco Grassetto e dell'Amministratore di condominio Enrico Prunotto, presente su richiesta del Custode.

Il giorno 06.04.2023 si è provveduto a nuovo sopralluogo, per il tramite dell'Amministratore condominiale, per prendere visione della soffitta, dato che l'inquilino apparentemente non disponeva delle chiavi per accedervi.

2. ACCERTAMENTI IN RELAZIONE AL BENE

Il bene in oggetto è costituito dalla piena proprietà di un appartamento bicamere in complesso condominiale residenziale e commerciale. L'appartamento è sviluppato interamente al piano quinto, con soffitta al piano nono.

Gli immobili sono ubicati a Padova PD, in Corso del Popolo n. 21.

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 il seguente bene:

Identificativi catastali:	<u>Catasto fabbricati</u> - Comune di Padova PD Fg. 66 - mapp. 41 - sub. 21 - A/2 - cons: 6,5 vani
Diritto colpito:	proprietà per 1\1

- **Attuali risultanze catastali**

Appartamento e soffitta

Catasto Fabbricati - Comune di Padova (PD)

Fg. 66 - part. 41 - sub. 21 - cat. A/2 - cl. 4 - cons. 6,5 vani - sup. catastale: totale 101 mq - totale escluse aree scoperte 100 mq - rendita € 1.762,41 - corso del Popolo n. 21 - P: 5-9

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

- Immobili intestati a:

-

- c.f.

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

- Dati intestazione derivanti da: Atto del 16/09/2009 Pubblico ufficiale STOCCO MASSIMILIANO Sede ESTE (PD) Repertorio n. 8010 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 21093.1/2009 Reparto PI di PADOVA in atti dal 02/10/2009

il fabbricato sorge su area così censita:

Catasto Terreni - Comune di Padova (PD)

Fig. 66 - part. 41 - ENTE URBANO - sup. 22 are 10 ca

- Dati immobili derivanti da: DOMANDA (COMPRESSE LE DENUNZIE PER VARIAZIONI) del 18/12/1985 in atti dal 18/12/1985 (n. 1532)

- **Confini**

Confini del lotto (C.T. fg. 66 part. 41):

nord: piazza De Gasperi (strada pubblica)
sud: part. 64 - 251 - 52 (lotti di altra proprietà)
ovest: fg. 6 - via Rialto
est: Corso del Popolo (strada pubblica)

Confini dell'appartamento (C.F. fg. 66 part. 41 sub. 21):

nord: affaccio su strada pubblica
sud: vano scala condominiale e affaccio su cortile interno
ovest: sub. 33 (appartamento di altra proprietà)
est: affaccio su strada pubblica

Confini della soffitta (C.F. fg. 66 part. 41 sub. 21):

nord: ---
sud: corridoio condominiale
ovest: sub. 16 (soffitta di altra proprietà)
est: sub. 22 (soffitta di altra proprietà)

Si provvede ad allegare le visure catastali, estratto di mappa, planimetria catastale, elaborato planimetrico 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 con stato dei luoghi - Regolarità dell'accatastamento**

L'immobile risulta regolarmente accatastato e la planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo.

Si rileva unicamente una lieve difformità nella rappresentazione del vano scala 'B' nell'elaborato planimetrico, trattasi in ogni caso di differenza non rilevante ai fini della consistenza catastale.

(le visure, l'estratto di mappa e la planimetria catastale formano l'***allegato 'C'***)

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

- Proprietà del bene

Come risulta dalla documentazione agli atti e come appurato in base alle indagini ipocatastali effettuate ed al titolo di provenienza reperito, di cui al precedente paragrafo 1.2, il bene oggetto del presente procedimento risulta così intestato:

- c.f.
Diritto reale: **proprietà per 1\1**

Nell'atto di acquisto dell'immobile la debitrice ha dichiarato essere coniugata in regime di separazione dei beni.

- Altri diritti reali

Dalle indagini esperite non risultano ulteriori diritti a favore di terzi

- Rapporti di locazione

In occasione del sopralluogo del 30.03.2023, gli immobili risultavano occupati dal sig. in virtù di 'Contratto di locazione uso abitazione' esibito dall'inquilino in occasione del sopralluogo ma sprovvisto di attestazione di registrazione all'Agenzia delle Entrate. L'inquilino non è stato in grado di fornire informazioni in merito. Il contratto risultava essere stato stipulato in data 01.08.2018, tra il sig. (locatario estraneo alla presente esecuzione) e la sig.ra (locatrice e debitrice), il contratto prevedeva una durata di 4 anni fino al 31.07.2022 con rinnovo tacito per ulteriori 4 anni.

Sulla base di indagine condotta dal Custode presso l'Agenzia delle Entrate e depositata in Cancelleria, alla data del 04.04.2023 non risultavano contratti in essere registrati presso l'Ufficio Territoriale di Padova, il sottoscritto ha provveduto quindi ad approfondire l'indagine verificando l'avvenuta registrazione del contratto nel periodo dal 01.08.2018 fino al 31.07.2022 ma non per il periodo successivo. Il sottoscritto concorda con il Custode ritenendo che **tale contratto di locazione risulti non opponibile alla procedura di vendita** e che pertanto le attuali circostanze di occupazione degli immobili possano considerarsi ininfluenti ai fini della valutazione di stima.

(All. 'I' - Contratto di locazione)

- Suddivisione in lotti di vendita

In considerazione della natura e consistenza del bene pignorato, 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 ad eventuali reti tecnologiche esistenti, nonché la quota di comproprietà sulle parti comuni dell'intero edificio così come previsto dall'art. 1117 e segg. del CC.

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

- Regime patrimoniale

Non è stato possibile verificare il regime patrimoniale attraverso Estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio in quanto la debitrice risultava coniugata in paese estero. Nell'atto di acquisto dell'immobile la debitrice ha dichiarato di "essere coniugata in virtù di matrimonio non soggetto alla legge italiana e comunque in regime di separazione dei beni".

- **Convenzioni e atti di asservimento urbanistico**

Come richiamato esaurientemente nell'atto di acquisto dell'immobile, il condominio è dotato di " regolamento di condominio che con annesse tabelle millesimali si trova allegato sotto la lettera "B" all'atto in data 10 giugno 1997 n. 66.588 Rep. Notaio Todeschini di Padova, debitamente registrato e trascritto a Padova in data 12.06.1997 ai n.ri 15.948/11.211".

Oltre a quanto sopra e a quanto esposto nei paragrafi precedenti, 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*
- 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 all'immobile in oggetto, le **risultanze catastali ed ipotecarie** indicate nella documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., ovvero certificazione notarile del Dott. Giorgio Gottardo, e alla data del 19.05.2023 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. 37251 R.G. / 8581 R.P. del 01/10/2009: Ipoteca volontaria**

Descrizione: Atto notarile pubblico

Notaio: Stocco Massimiliano di Este PD - rep.n. 8011/6116 del 16/09/2009

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario *Totale:* € 270.000,00

A favore: - **Veneto Banca S.p.A.** di Montebelluna VI - cf: 04167010265
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1
in qualità di creditore ipotecario

A carico: -
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1
in regime di separazione dei beni
in qualità di debitore ipotecario

Beni colpiti: **Unità negoziale n. 1** - Comune di Padova PD

1) **Catasto Fabbricati - Sez. A - fg. 25 - part. 1009 - sub. 21**

nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 6,5 vani - P: 5 - corso del Popolo n. 21;

Osservazioni:

- **L'immobile all'unità negoziale n. 1 corrisponde all'immobile oggetto della presente esecuzione;**

2) Iscrizione ai nn. 17237 R.G. / 3421 R.P. del 04/05/2011: Ipoteca giudiziale

Descrizione: Atto giudiziario
Pubblico ufficiale: Giudice di pace di Padova PD - rep.n. 731/2011 del 04/02/2011
Derivante da: Decreto ingiuntivo *Totale:* € 7.155,00
Richiedente: Studio Zarantonello - viale Fiume n. 65/b, Este PD
A favore: - **Condominio Ventunina** di Padova PD - cf: 92108580280
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 1/1
Beni colpiti: **Unità negoziale n. 1** - Comune di Padova PD
1) **Catasto Fabbricati - Sez. A - fg. 25 - part. 1009 - sub. 21**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 6,5 vani - P: 5 - corso del Popolo n. 21;

Osservazioni:

- **L'immobile all'unità negoziale n. 1 corrisponde all'immobile oggetto della presente esecuzione;**

• Trascrizioni contro**1) Trascrizione ai nn. 52898 R.G. / 35751 R.P. del 22/12/2022: Verbale di pignoramento**

Pubblico ufficiale: Ufficiale giudiziario di Padova - cf: 80015080288 - rep. 6605/2022 del 30/11/2022
Specie: Atto esecutivo o cautelare
Descrizione: Verbale di pignoramento immobili
Richiedente: Giorgio Gottardo, via Niccolò Tommaseo n. 76/D - Padova
A favore: - **Condominio Ventunina** di Padova PD - cf: 92108580280
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 1/1
Beni colpiti: **Unità negoziale n. 1** - Comune di Padova PD
1) **Catasto Fabbricati - Fg. 66 - part. 41 - sub. 21**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 6,5 vani - Corso del popolo n. 21 - P: 5-9;

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 nell'immobile in oggetto.

• 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:

- Z.T.O. B5 Residenziale di completamento saturo (art. 18 N.T.O.);
- Fascia di rispetto allargata SIR (art. 37 N.T.O.);
- Fascia di rispetto ristretta SIR (art. 37 N.T.O.);

• 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:

PDF Eraser Free

- **“Licenza di costruzione fabbricato n. 1805”**, prot.n. 49704, rilasciata in data 01.04.1964, intestata a “
”, per la *“costruzione del lotto II° del fabbricato ad uso civile abitazione”*, sul lotto allora censito al fg. 25 mapp. 108b e 353 in Corso del Popolo;
- **“Licenza di variante n. 382”**, prot.n. 18664, rilasciata in data 16.06.1964, intestata a “
”, per *“variante al prog. 1805/49704/1963 di costruzione fabbricato”*, sul lotto allora censito al fg. 25 mapp. 108b e 353 in Corso del Popolo.
- **“Licenza di variante n. 382 in rinnovo”**, prot.n. 18664, rilasciata in data 07.12.1964, intestata a ‘
’, per *“variante al prog. 1805/49704/1963 di costruzione fabbricato”*, sul lotto allora censito al fg. 25 mapp. 108b e 353 in Corso del Popolo;
- **“Licenza di variante n. 382 in rinnovo”**, prot.n. 18664, rilasciata in data 26.06.1965, intestata a ‘
’, per *“variante al prog. 1805/49704/1963 di costruzione fabbricato”*, sul lotto allora censito al fg. 25 mapp. 108b e 353 in Corso del Popolo;
- **“Licenza di variante n. 382 in rinnovo”**, prot.n. 18664, rilasciata in data 24.02.1966, intestata a
”, per *“variante al prog. 1805/49704/1963 di costruzione fabbricato”*, sul lotto allora censito al fg. 25 mapp. 108b e 353 in Corso del Popolo;
- **“Licenza di costruzione fabbricato n. 484”**, prot.n. 24911, rilasciata in data 10.08.1967, intestata a ‘
’, per ottenere *“la licenza in variante a quella rilasciata il 16.06.1964 n. 382/18664/1967 di costruzione fabbricato”*, sul lotto allora censito al fg. 25 mapp. 716 in Corso del Popolo;
- **“D.I.A. Denuncia di Inizio Attività Edilizia prot.n. 1927”**, presentata in data 14.11.1995, intestata alla ditta “
”, per *“intervento straordinario di manutenzione e ripristino di camino”*, sull’immobile censito al fg. 66 mapp. 41 in Corso del Popolo;
- **“C.I.L.A.S. Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata Superbonus”**, presentata in data 23.11.2022, intestata al sig. Enrico Prunotto in qualità di Amministratore condominiale, per interventi di *“riqualificazione energetica, isolamento termico facciate e copertura, nuova centrale termica e impianto fotovoltaico in copertura”*;

I suddetti provvedimenti legittimano lo stato attuale del fabbricato nel suo complesso e della unità immobiliare oggetto di procedura, ad eccezione di alcune lievi difformità descritte ed analizzate nel successivo paragrafo **“Difformità urbanistiche”**.

Si ritiene utile segnalare che la pratica edilizia ‘CILA Superbonus’, legittima le opere di efficientamento energetico previste ed è ancora in corso di validità, tuttavia gli interventi non risultano essere iniziati in quanto, come comunicato al sottoscritto dall’Amministratore condominiale che ha presentato la pratica edilizia, non è stato possibile individuare una figura di Appaltatore generale ed è intenzione del Condominio non procedere con i lavori previsti.

- **Agibilità**

- **“Autorizzazione per abitabilità n. 302”**, prot.n. 42600, rilasciata in data 14.08.1968, intestata alla
”, per il fabbricato di *“nuova costruzione - non di lusso”* allora censito al foglio 25 mapp. 716 in Corso del Popolo;

L’immobile in oggetto risulta dunque dotato di certificato di agibilità.

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

Il bene è colpito per l'intero, non si rendono dunque necessari né eventuale stralcio in natura di quota né progetto di divisione.

2.h Difformità urbanistiche – possibilità di legittimazione

Dal raffronto tra gli elaborati grafici assentiti con i succitati provvedimenti autorizzativi e quanto appurato dal sottoscritto in sede di sopralluogo, si rilevano unicamente delle lievi difformità in corrispondenza del piano sottotetto del complesso condominiale, in particolare si rileva una distribuzione degli spazi (comuni e non) leggermente diversa rispetto agli elaborati grafici di progetto, senza dubbio risalente all'epoca di costruzione.

Si ritiene che **tali difformità costituiscano tolleranze esecutive ai sensi dell'Art. 34-bis comma 2 del D.P.R. 380\2001**, come "diversa collocazione di opere interne eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi che non comportano violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e che non pregiudicano l'agibilità dell'immobile". Lo scrivente non ha rilevato pertanto nell'immobile in oggetto alcuna difformità rilevante 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

L'immobile costituisce parte del condominio "Ventunina", attuale amministratore pro-tempore è lo studio "Amministrazioni Immobiliari di Enrico Prunotto", con sede in Padova, via Poggio Bracciolini n. 22. Dagli accertamenti svolti presso l'Amministratore, con riferimento alle quote relative all'immobile in oggetto, alla data del 07.04.2023, **le spese che il Condominio mette a debito del debitore sono:**

Gestione esercizio 2021	debito a consuntivo	€	2.548,77
Gestione esercizio 2022	debito a preventivo	€	3.361,08
Debito esercizi precedenti		€	11.498,40
Totale debito stimato al 07.04.2023		€	17.408,25

Allo stato attuale le spese condominiali non pagate ascrivibili agli ultimi due anni anteriori alla data della perizia sono solo quelle riferite alle gestioni 2021 e 2022.

L'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione è preventivato in circa € 3.000,00.

L'amministratore condominiale dichiara che non sussistono spese condominiali straordinarie già preventivate e approvate per la prossima gestione, ma si prevede la necessità di sostituire il generatore di calore condominiale e l'ascensore in corrispondenza del vano scala 'B', ovvero quello di pertinenza dell'unità in oggetto.

L'amministratore ha altresì dichiarato che è in essere un decreto ingiuntivo nei confronti di altro proprietario in condominio

3. DESCRIZIONE DEL COMPENDIO EDILIZIO

- **Contesto urbano**

L'immobile si trova in Comune di Padova, in Corso del Popolo n. 21, all'incrocio con Piazza De Gasperi, in un complesso condominiale realizzato nella seconda metà del secolo scorso, posto in corrispondenza dell'asse centrale di collegamento tra la stazione ferroviaria di Padova ed il Centro storico.

Si tratta di una zona di grande rilevanza a ridosso del Centro storico di Padova lungo un'arteria urbana nevralgica di collegamento tra il centro storico e la Stazione ferroviaria; il tessuto edilizio è costituito prevalentemente da edifici ad uso residenziale o ad uso studi professionali e si trova lungo un importante asse commerciale della città. La zona è caratterizzata anche dalla presenza di edifici storici rappresentativi, di edifici abitativi sia storici sia risalenti al secondo dopoguerra e di attività commerciali e professionali lungo i fronti stradali; presenta ottima accessibilità, è ben servita del trasporto pubblico urbano, si trova in corrispondenza della linea del Tram, dispone di parcheggi liberi e a pagamento, la zona vanta tutte le dotazioni di servizi del centro della città di Padova.

Si tratta indubbiamente di zona centrale di pregio con particolare riferimento alla centralità, alla tipologia e qualità dell'edificato, alla posizione turistica; alla importanza come zona commerciale e al prestigio che riveste sia come zona per uffici che per la residenza; l'immobile si trova dunque in un contesto centrale che relativamente al mercato immobiliare del comune di Padova, presenta aspetti sicuramente molto apprezzabili sia per la destinazione a residenza, sia ad ufficio, sia per le attività commerciali, non solo di vendita ma anche di servizi e quindi insediabili ad un piano diverso dal piano terra come nel caso in oggetto, ancorché attualmente ad uso residenziale.

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

L'immobile in oggetto è inserito in un edificio condominiale realizzato nel secondo dopo guerra, nel contesto di ricostruzione post bellica di corso del Popolo a ridosso del Centro storico della città di Padova. L'attuale consistenza edilizia è dunque riconducibile alla fine degli anni '60 del secolo scorso. Il complesso, è costituito da un pregevole edificio ad uso residenziale e commerciale denominato "Condominio Ventunina", attestato tra Corso del Popolo e Piazza De Gasperi, caratterizzato da un esteso porticato pedonale con negozi che cingono l'edificio lungo le strade pubbliche.

Il fabbricato sorge su di un lotto di circa 2.210 mq, sviluppa nove piani fuori terra più un piano seminterrato ed un piano sottotetto, presenta una pianta ad L ed è composto da negozi al piano terra, da appartamenti e uffici ai piani superiori, è dotato di 5 blocchi scala.

L'edificio è stato realizzato coniugando elementi classici e funzionalità secondo i riconoscibili canoni dell'architettura urbana dell'inizio degli anni '60. Si tratta di un edificio di discreto pregio non solo per la collocazione, ma anche per le caratteristiche costruttive ed il livello delle finiture. L'immobile si presenta molto accurato nella sua forma compositiva e nella scelta dei materiali, che risultano di buona qualità e conferiscono all'edificio un aspetto indubbiamente signorile. L'accesso principale avviene direttamente dalla strada pubblica lungo il portico verso Corso del Popolo dove si trova un ampio androne di ingresso ed un corridoio condominiale passante, sviluppato lungo tutto il piano rialzato e che collega tutti i blocchi scala serviti da ascensori, il corridoio è ampiamente finestrato, pavimentato in marmo, con pareti rasate a gesso e dotate di rivestimenti decorativi in legno, l'ingresso condominiale è presidiato da una guardiola con portiere, i serramenti esterni condominiali

sono tutti in alluminio anodizzato. L'edificio presenta strutture portanti di tipo a telaio in cemento armato con solai in laterocemento, le pareti sono in muratura di laterizio, le facciate sono caratterizzate dalla presenza di lesene realizzate con elementi prefabbricati in calcestruzzo, mentre i primi due livelli mostrano le strutture in cemento armato a vista.

Nel suo insieme si ritiene che il complesso condominiale sia senz'altro di pregio, l'edificio si presenta accurato nella sua forma compositiva con finiture di buon livello, lo stato di conservazione complessivo appare in buone condizioni, le parti comuni appaiono conservate in buono stato di manutenzione e di decoro pur trattandosi di un impianto degli anni '60. Non sono state rilevate lesioni né difetti costruttivi apparenti.

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

Composizione e dati metrici principali

- Ingresso, soggiorno, cucina, due camere, due bagni, ripostiglio, terrazzino, soffitta;
- Superficie netta calpestabile dell'appartamento: 78 mq;
- Superficie netta calpestabile del terrazzino: 5 mq;
- Superficie netta calpestabile della soffitta: 5 mq;
- L'appartamento ha altezza netta circa: 2,8 m;

Appartamento

L'appartamento si trova al piano quinto, con accesso dal vano scala condominiale 'Scala B' servito da ascensore. E' orientato a nord e ad est con affacci finestrati verso le strade pubbliche, lungo gli altri lati confina con appartamenti di altra proprietà e a sud anche con il vano scala condominiale.

Distribuzione interna:

Piano quinto

- La porta di accesso immette in un ingresso (di circa 5 mq) dal quale si accede accedere a:
 - o Un soggiorno (di circa 18 mq) ampiamente finestrato ad est con affaccio sulla strada pubblica;
 - o Una cucina (di circa 7 mq) finestrata a sud con affaccio su di un terrazzino in loggia (di circa 5 mq);
 - o Un corridoio di circa 2 mq che conduce ad una camera da letto (di circa 11 mq) finestrata a sud con affaccio sul terrazzino;
 - o Un W.c. non finestrato (di circa 1 mq) con antibagno dotato di lavandino (di circa 1,5 mq);
- Dall'ingresso si accede ad un disimpegno (di circa 4,5 mq) che distribuisce alla zona notte:
 - o Una camera da letto (di circa 20 mq) ampiamente finestrata a nord con affaccio su strada;
 - o Un ripostiglio non finestrato (di circa 2 mq);
 - o Un bagno (di circa 6 mq) finestrato a nord, dotato di lavandino, w.c., bidé e vasca da bagno;

Finiture interne:

Tutte le finiture interne sono per la maggior parte risalenti all'epoca di costruzione del complesso (fine anni '60), in minima parte più recenti ma comunque tutte estremamente povere, datate ed obsolete, in pessime condizioni di manutenzione, come pure tutte le dotazioni impiantistiche.

- I serramenti esterni sono tutti in legno di larice senza vetrocamera, a vetro singolo, , alcuni a tutta altezza con davanzali intermedi interni in travertino; le finestre sono dotate di tapparelle avvolgibili in plastica. I serramenti non sono più allineati con gli standard prestazionali attuali, lo stato di manutenzione e di conservazione è complessivamente pessimo, si ritiene siano da sostituire ancorché ancora funzionanti;

PDF Eraser Free

- Le porte interne sono in legno, risalenti agli anni di costruzione del complesso, sono dotate di ferramenta cromata, alcune presentano specchiature in vetro, è presente anche una porta a soffietto in plastica non funzionante, lo stato di conservazione è insufficiente ed inadeguato;
- Le pareti sono rasate a gesso e tinteggiate di colore bianco, lo stato di conservazione in alcuni punti è compromesso da fenomeni di umidità di varia natura, è necessario un ripristino di malte e tinteggiature, eccetto questo lo stato di manutenzione complessivo è comunque insufficiente;
- I pavimenti della zona giorno sono tutti in marmo, i pavimenti delle camere da letto sono in parquet di legno a spina di pesce, in corrispondenza del bagno e della cucina sono presenti pavimenti in klinker, lo stato di conservazione e di manutenzione complessivo è insufficiente, i pavimenti presentano segni di usura in più punti, il gusto è in ogni caso molto datato;
- Il terrazzino è dotato di pavimentazione in klinker e parapetto in ferro;
- L'impianto elettrico è dotato di quadro elettrico e di salvavita, tutti gli elementi risultano apparentemente funzionanti ma versano in condizioni insufficienti, comunque non rispondenti agli standard normativi attuali; è presente un citofono;
- L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento condominiale con radiatori in ferro e contabilizzatori; alcuni elementi risultano in pessime condizioni di manutenzione, in corrispondenza del ripostiglio è presente un boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria del quale non è stato possibile verificar il funzionamento, tutte le dotazioni impiantistiche in generale sono degradate e da rivedere. La caldaia condominiale è dotata di libretto di impianto ed è regolarmente mantenuta.
- L'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE);

L'aspetto generale e lo stato di conservazione dell'appartamento è nel complesso insufficiente, l'immobile non risulta essere mai stato rinnovato, le finiture sono in larga parte di tipo economico, risalgono agli anni '60, appaiono degradate e denotano l'età sia per la tipologia che per il grado di conservazione. L'appartamento abbisogna di un integrale intervento di manutenzione, in particolare necessiterebbe di interventi di rinnovo e integrazione impiantistica, di sostituzione dei serramenti esterni, delle finiture a pavimento e a parete per uniformarlo ad uno standard abitativo attuale anche senza pretese.

Si precisa che, nonostante l'appartamento necessiti inevitabilmente di interventi consistenti, 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 distributivo: ha una buona dimensione e dotazione di affacci e la tipologia ed il taglio dell'appartamento sono sicuramente a vantaggio di una buona commercialità dell'immobile.

Si ritiene che l'appartamento, data la tipologia e la collocazione, abbia un interessante potenziale sia come abitazione, ma anche come residenza ad uso turistico, come abitazione per studenti o come immobile ad uso ufficio o a studio professionale.

Il taglio dell'immobile, la vicinanza alla zona del centro storico e alle zone ospedaliere e universitarie sono sicuramente a vantaggio di una buona commerciabilità dell'appartamento, così come il potenziale insito nella tipologia del fabbricato, ancorché nella condizioni attuali non rivesta il pregio che potrebbe avere e che si ritrova in buona parte dell'edificio di questa zona, che è ben quotato sul mercato immobiliare locale.

Soffitta

La soffitta si trova al piano sottotetto, lungo un corridoio condominiale accessibile tramite il vano scala 'B', è costituita da un box non finestrato delle dimensioni di circa 3m x 2m, pavimentato in cemento e dotato di porta di accesso in ferro. In occasione del sopralluogo si è potuto ispezionare la soffitta da un'apertura sul corridoio condominiale ma non è stato possibile accedere al locale.

• **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	C.A. e muratura in laterizio	media	buono
Copertura (tipologia)	a falde in laterocemento	media	discreto
Manto di copertura	tegole curve	media	non rilevabile
Finitura esterna pareti	Pannelli prefabbricati in c.a.	media	discreto

Appartamento

Elemento	Caratteristiche costruttive	Qualità \ fattura	Stato di conservazione
Portone di ingresso	Porta in legno	media	sufficiente
Finitura interna pareti	Rasatura a gesso tinteggiata	media	insufficiente
Serramenti interni (porte)	in legno, parte con specchiature	media	insufficiente
Serramenti esterni (finestre)	In legno senza vetrocamera, tapparelle avvolgibili	media	insufficiente
Pavimenti	marmo, klinker, parquet di legno	media	insufficiente
Finiture bagni	klinker, sanitari in porcellana	media	insufficiente
Impianto termico ed idrosanitario	Condominiale e boiler elettrico, radiatori in ferro	media	non verificabile
Impianto elettrico	Presente - non conforme	non a norma	funzionante

Soffitta

Elemento	Caratteristiche costruttive	Qualità \ fattura	Stato di conservazione
Porta di ingresso	In ferro	media	sufficiente
Finitura interna pareti	Intonaco non tinteggiato	media	sufficiente
Pavimenti	cemento	media	sufficiente

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

• **Caratteristiche energetiche**

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

Tipologia unità:	Appartamento in condominio confinante con unità riscaldate allo stesso piano, sovrastanti e sottostanti
Orientamento:	Nord, Est
Piano:	Quinto
Superfici disperdenti in %:	~ 300 %
Spessore chiusure esterne verticali:	~ 30 cm
Composizione chiusure esterne verticali:	Murature in laterizio e pannelli in calcestruzzo
Tipologia serramenti esterni:	in legno senza vetrocamera e tapparelle avvolgibili
Tipologia impianto e caldaia:	Impianto tradizionale condominiale con caldaia a gas metano, radiatori in ferro in nicchia

- **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)

	sup. lorda	% ragguglio	sup. ponderata
Appartamento	93,0 mq	100,00%	93,0 mq
Terrazzino	5,0 mq	30,00%	1,5 mq
Soffitta	6,0 mq	50,00%	3,0 mq
	Totale		98,0 mq

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

4. STIMA DELL'IMMOBILE

- **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 del bene 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 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 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 **appartamenti in edifici a destinazione residenziale e commerciale con livello di conservazione e grado di vetustà simili, ovvero bisognosi di interventi di manutenzione impiantistica e delle finiture, nonché con tipologia, dimensione e ubicazione paragonabili.**

Valori OMI

La Banca dati dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate, per la fascia comprendente la zona C2 Semicentrale (Stazione, Scrovegni, C.so del Popolo, Fiera, Cittadella, riferito al 2° semestre 2022 (dato disponibile più recente):

- per Abitazioni di tipo civile in stato di conservazione normale, indica un valore di mercato compreso tra 1.100 e 1.500 €/mq di superficie catastale;
- per Abitazioni di tipo economico in stato di conservazione normale, indica un valore di mercato compreso tra 1.000 e 1.350 €/mq di superficie catastale;

Valori desunti dal mercato

Si è verificato il mercato locale di immobili da ristrutturare, con particolare riferimento ad edifici nella stessa zona con appartamenti degli anni '50 - '60.

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 1.600 e 1.800 €/mq commerciale, con un corrispondente per immobili stessa tipologia ma già rinnovati attestato tra i 2.200 e i 2.300 euro/mq commerciale.

Nella parametrizzazione del prezzo unitario si sono considerati in particolare:

come fattori in aumento, in generale la collocazione del complesso condominiale in un'area di prossima riqualificazione a ridosso del centro storico e nelle vicinanze ai principali servizi, il pregio con cui si propone il condominio ed il buono stato di conservazione delle parti comuni e delle finiture esterne;

come fattori in diminuzione, in generale per il complesso condominiale l'assenza di particolari interventi di rinnovo eseguiti in anni recenti, in particolare per l'appartamento l'assenza di un garage o di un posto auto di pertinenza, un orientamento sfavorevole a nord e la necessità di dover provvedere ad opere di manutenzione per rinnovare finiture ed impianti;

Il sottoscritto ha quindi assunto **come più probabile valore medio unitario di mercato attuale un importo pari a 1.700,00 euro/mq di superficie commerciale.**

Sup. commerciale in mq	Valore unitario €/mq	Valore medio di mercato
98	€ 1.700,00	€ 166.600,00

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:**

€ 145.000,00 (euro centoquarantacinquemila/00)

alla data del 26 maggio 2023

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, 26 maggio 2023

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**
- All. I Contratto di locazione**