

**TRIBUNALE DI PADOVA**  
Sezione civile – Espropriazioni

**PROCEDURA ESECUTIVA N° 253/2022**

(G.E. dott.ssa Paola Rossi; prossima udienza 08.10.2024)

Promossa da: DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A. (attuale esecutante:  
FININT RIVALUE SPA quale procuratrice di DORA SPV  
alla quale è stato ceduto il credito)

Contro: MAPI S.R.L.

Custode: Avv. MATTIA GASPARIN

Intervenuti: CONDOMINIO 'TRIESTE'  
MIGEST SRL  
AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE

**RELAZIONE INTEGRATIVA**  
(osservazioni, commenti, errata corrige)



**SOMMARIO**

<b>0.- PREMESSE.....</b>	<b>2</b>
0.1.- Deposito degli elaborati e osservazioni dei Legali.....	2
0.2.- Ordinanza del G.E.....	3
0.3.- Trasmissione del fascicolo telematico.....	3
<b>1.- OSSERVAZIONI DELL'AVV. GARAVAGLIA (per l'esecutante).....</b>	<b>4</b>
1.1.- Oss. 1 e 2 - Refusi da correggere.....	4
1.2.- Oss. 1 e 2 - Commento.....	4
1.3.- Oss. 3 - Attribuzione dei posti auto.....	5
1.4.- Oss. 3 - Commento.....	5
<b>2.- OSSERVAZIONI DELL'AVV. BABETTO (per l'intervenuto).....</b>	<b>6</b>
2.1.- Oss. 1 – sui termini per le osservazioni.....	6
2.2.- Oss. 1 – commento.....	6
2.3.- Oss. 2 e 3 – sugli oneri condominiali insoluti.....	6
2.4.- Oss. 2 e 3 – commento.....	7
2.5.- Oss. 4 – sulla consistenza del lotto 1.....	9
2.6.- Oss. 4 – commento.....	9
2.7.- Oss. 5 – sul lotto 5.....	10
2.8.- Oss. 5 – commento.....	11
2.9.- Oss. 6 – 7 – 8 – 9 sui posti auto.....	11
2.10.- Oss. 6 – 7 – 8 – 9 commento.....	11
2.11.- Oss. 10 – sulla congruità dei canoni di locazione.....	12
2.12.- Oss. 10 – commento.....	12
<b>3.- ALLEGATI.....</b>	<b>13</b>

**0.- PREMESSE****0.1.- Deposito degli elaborati e osservazioni dei Legali**

In data 14.03.2024 lo scrivente arch. Luigi Pietrogrande, nominato esperto per la stima degli immobili afferenti alla procedura esecutiva in intestazione, depositò i relativi elaborati peritali entro il termine di trenta giorni dall'udienza, fissata per il 16.04.2024.

In data 22.03.2024 l'avv. Simona Garavaglia in rappresentanza della FININT RIVALUE SPA (procuratrice di DORA SPV alla quale il credito è stato ceduto da DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A.) depositò tre osservazioni alla perizia.

In data 28.03.2024 l'avv. Annamaria Babetto, in rappresentanza del creditore intervenuto 'CONDOMINIO TRIESTE 1' depositò altre dieci osservazioni alla perizia.

**0.2.- Ordinanza del G.E.**

A seguito di tali osservazioni, con ordinanza in data 29.03.2024 il G.E. dott.ssa Paola Rossi

revoca l'udienza già fissata e fissa ex art 569 cpc l'udienza del 8/10/2024 ore 11.40 con termine fino a 30 giorni prima all'esperto per il deposito e trasmissione di nuovo e completo elaborato peritale, invitando l'esperto a prendere già posizione, nell'elaborato che andrà a depositare ed inviare, delle osservazioni e richieste di correzione refusi allo stato formulate dalle parti, invita l'esperto a documentare la trasmissione dell'elaborato nel fascicolo telematico.

La presente relazione integrativa assieme all'allegata relazione corretta risponde a quanto predisposto dal Giudice.

**0.3.- Trasmissione del fascicolo telematico**

In data 06.09.2024 la presente perizia coi relativi allegati è stata depositata e trasmessa alla società esecutata nonché ai Legali che rappresentano l'esecutante e il creditore intervenuto.

**1.- OSSERVAZIONI DELL'AVV. GARAVAGLIA (per l'esecutante)****1.1.- Oss. 1 e 2 - Refusi da correggere**

2) che la perizia presenta due refusi da segnalare e precisamente:

- Refuso a pag. 70 sull'assenza di garanzia per vizi del lotto 3: viene riportato lo -0% e poi quantificato il -15% (vedi allegato REFUSO N. 1).
- Refuso pag. 79: viene riportato il valore unitario per i posti auto scoperti pari a 1.100 €/mq e poi in tabella viene calcolato il valore usando 1.300 €/mq. Quale dei due è corretto? (vedi allegato REFUSO N. 2).

**1.2.- Oss. 1 e 2 - Commento**

I valori esatti tra quelli sopra citati sono ovviamente i secondi, che:

- Sono coerenti con tutti gli altri in perizia,
- Formano la base per tutti i conteggi successivi
- Vengono riportati pure nei documenti ausiliari prodotti (prospetto riepilogativo e istanza di liquidazione della parcella).

Si osserva incidentalmente che ormai da parecchi anni la riduzione normalmente applicata dai periti della sezione esecuzioni immobiliari del Tribunale di Padova per assenza di garanzia del venditore è proprio del 15%.

Pertanto nei punti indicati il testo della perizia va emendato come segue:

**1. A pagina 70:****Errata:**

- a) per l'**assenza della garanzia** del venditore sui vizi occulti: **-0%** del valore stimato (l'immobile non vi sono vizi occulti ma è possibile che alcuni impianti o particolari abbiano bisogno, tra qualche anno, di interventi di manutenzione straordinaria);

**Corrige:**

- a) per l'**assenza della garanzia** del venditore sui vizi occulti: **-15%** del valore stimato (l'immobile non vi sono vizi occulti ma è possibile che alcuni impianti o particolari abbiano bisogno, tra qualche anno, di interventi di manutenzione straordinaria);

**2. A pagina 79:****Errata:**

- **€/mq 1.100,00** per tutti i posti auto esterni (superfici come da tabella qui sotto)

**Corrige:**

- **€/mq 1.300,00** per tutti i posti auto esterni (superfici come da tabella qui sotto)

**1.3.- Oss. 3 - Attribuzione dei posti auto**

- 3) che, considerata la carenza di posti auto nella zona in cui sono posti gli immobili pignorati, al fine di una maggiore appetibilità commerciale alle unità abitative ed uffici, pare opportuno l'abbinamento dei posti auto secondo le seguenti modalità:

**1.4.- Oss. 3 - Commento**

Nel lotto 13 i posti auto sono stimati *uno per uno separatamente* e raggruppati in un lotto separato dagli altri proprio per consentire di associarli liberamente agli altri dodici lotti, garantendo una maggiore flessibilità e quindi una maggiore appetibilità commerciale.

In tal modo il Custode potrà di volta in volta associare uno o più posti auto a uno degli altri lotti, a seconda delle esigenze e delle opportunità di vendita.

Se invece si riterrà più conveniente associare rigidamente a ciascuno degli altri lotti uno o più posti auto, nulla vieterà di eseguire questa operazione al momento dell'perimento d'asta, perché - lo si ripete - i posti auto nel lotto 13 sono stimati uno per uno separatamente.

Vale comunque in ogni caso quanto detto al successivo punto 2.10 sugli otto posti auto attualmente locati.

**2.- OSSERVAZIONI DELL'AVV. BABETTO (per l'intervenuto)****2.1.- Oss. 1 – sui termini per le osservazioni**

L'avv. Babetto, nel presentare il suo gruppo di osservazioni, chiede preliminarmente una proroga dei termini fino al giorno dell'udienza per presentarne eventualmente anche altre, adducendo il ritardo nell'invio a lei della perizia da parte del CTU.

- Il CTU non ha provveduto a comunicare l'elaborato peritale allo scrivente patrocinio procuratore del Condominio Trieste 1 creditore intervenuto nella presente procedura. Lo scrivente patrocinio è venuto a conoscenza dell'elaborato peritale solo in data 25.03.24 a seguito di un accesso al fascicolo telematico. Nella giornata del 25.03 il sistema telematico funzionava ad intermittenza e solo nella giornata del 26.03 è stato possibile scaricare la copiosa documentazione allegata alla perizia. Nella giornata del 25.03 si è scritto al CTU avvertendolo della mancata comunicazione e lo stesso ha inviato la perizia il giorno seguente alle 18:03 precedendo l'invio da una telefonata. Stante la riduzione del termine per l'esame della perizia e la complessità della stessa si chiede fin d'ora che il G.E. autorizzi che le possibili ulteriori osservazioni e richieste dovessero rendersi necessarie siano considerate nei termini se fatte dal Condominio entro l'udienza p.v. del 16.04.24

**2.2.- Oss. 1 – commento**

In effetti parte intervenuta ha ricevuto in ritardo il testo della perizia dallo scrivente CTU; in concreto però essa poteva conoscerne i contenuti anche prima, tramite il fascicolo telematico al quale ha accesso.

Comunque sia, con il rinvio dell'udienza al giorno 08.10.2024 l'avv. Babetto ha ottenuto quanto richiesto.

**2.3.- Oss. 2 e 3 – sugli oneri condominiali insoluti**

1) per individuare gli oneri condominiali insoluti degli ultimi due anni che concorrono alla determinazione del valore degli immobili vi sono 2 errori:

A) si fa riferimento al consuntivo 2020/2021 e al preventivo 2021/2022, per rilevare gli oneri insoluti. Tali insoluti non sono rilevanti per la determinazione del valore degli immobili oggetto d'esecuzione considerato che sono

precedenti al periodo che deve essere preso in considerazione (anno in corso e quello precedente al momento della vendita quando sarà, e ad oggi calcolato alla possibile prima vendita salvo conguaglio). Si fa presente che in data 14.12.22 erano stati approvati di il bilancio consuntivo 2021/2022 ed il preventivo 2022/2023 e in data 07.02.24 sono stati approvati il bilancio consuntivo 2022/2023 ed il preventivo 2023/2024.

B) in relazione ai lotti 1, 4 e 6 il CTU nell'indicare l'ammontare degli oneri condominiali insoluti che andranno detratti al valore dei predetti lotti considera solo gli insoluti indicato in bilancio nella quota proprietà di detti immobili senza tener conto degli insoluto risultante nella "quota inquilino" dei medesimi immobili. Per una esatta valutazione degli immobili devono tenersi in considerazione tutti gli oneri condominiali insoluti senza tener conto della divisione interna dell'Amministratore tra proprietario e inquilino, considerato che per legge obbligato nei confronti del Condominio al pagamento degli oneri è solo il Proprietario e l'acquirente è obbligato in solido con il venditore per tutti gli oneri condominiali relativi all'anno in corso ed a quello precedente.

Alla luce delle considerazioni indicate ai punti A) e B) si chiede che gli importi relativi agli oneri condominiali siano aggiornati tenendo conto degli insoluti degli anni in corso e di quello precedente e che per tutti i lotti siano presi in considerazione tutti gli insoluti sia quota proprietà sia quota inquilino quindi dovrà essere modificata la sommatoria relativa ai lotti 1,4 e 6;

#### 2.4.- Oss. 2 e 3 – commento

Qui in buona sostanza il rappresentante di Parte Intervenuta (ossia l'amministrazione condominiale) chiede:

- A) che gli importi degli oneri condominiali siano aggiornati alla data odierna e
- B) che essi vengano computati anche per la parte a carico dell'inquilino e non solo per quella a carico del proprietario.

Per ciò che riguarda il punto A), si richiama su quanto esposto al punto 2.4, pagina 28 della perizia:

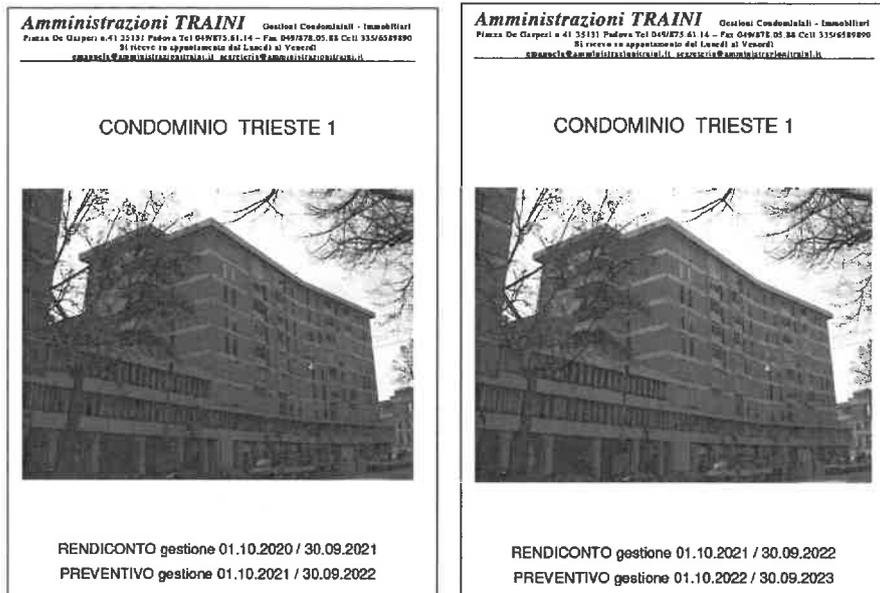
Lo scrivente CTU in data 05.12.2023 ha provveduto a contattare, via e-mail, l'Amministratore condominiale, dott.ssa Traini, per conoscere se sussistano crediti pregressi da parte del Condominio nei confronti dell'Esecutata.

In data 12.12.2023 l'Amministratore ha risposto quanto segue:

Da cui si ricava che preventivi e consuntivi sono stati inviati allo scrivente mediante *We Transfer* proprio dall'amministratore (ossia dalla

medesima parte che ora ne nega la validità) in data 12.12.2023 (vedi e-mail in Allegato 5).

Dalle intestazioni del materiale inviato, qui riprodotte:



si evince che il primo file trasmesso contiene il '*RENDICONTO gestione 1.10.2020/30.09.2021 e PREVENTIVO gestione 1.10.2021/30.09.2022*' e il secondo il '*RENDICONTO gestione 1.10.2021/30.09.2022 e PREVENTIVO gestione 1.10.2022/30.09.2023*'.

Contrariamente a quanto asserito in queste due osservazioni, quelli utilizzati dal sottoscritto per i conteggi di ripartizione **non** sono il '*Consuntivo 2020/21 e preventivo 2021/22*' bensì **i due rendiconti 2020/21 e 2021/22**: i preventivi infatti abilitano l'amministratore a chiedere anticipazioni sulle spese dell'esercizio in corso, ma ciò che fa fede sulle spese effettivamente sostenute a favore dei condomini - e quindi sulla consistenza dei crediti del Condominio dei confronti del condomino moroso - è solo il *bilancio a consuntivo* approvato dall'assemblea.

Nelle procedure esecutive il quesito chiede al CTU la consistenza di questi debiti per gli ultimi due esercizi affinché il potenziale assegnatario sia informato del vincolo di solidarietà che lega il proprietario subentrante al precedente proprietario<sup>1</sup> riguardo ai debiti contratti da quest'ultimo nei confronti del condominio durante l'anno del subentro e quello precedente<sup>2</sup>; nella pratica corrente però questi importi sono *solo indicativi*, perché in quasi tutte le procedure espropriative tra il deposito della perizia e l'assegnazione dell'immobile trascorre un certo lasso di tempo, e quindi al

<sup>1</sup> Al quale eventualmente potrà rivolgersi in seguito; ma questo nel caso di procedure esecutive è ovviamente molto aleatorio

<sup>2</sup> Per eventuali debiti anteriori a questi il Condominio si può invece rivolgere solo al proprietario precedente - come nel nostro caso ha fatto, intervenendo nella presente procedura espropriativa

momento del subentro gli ultimi due esercizi non sono più quelli che erano tali al momento della perizia.

Dopo l'assegnazione pertanto l'amministratore provvederà a segnalare al nuovo proprietario l'effettiva consistenza dei debiti per i quali è vincolato solidalmente al precedente proprietario esecutato; consistenza che, dato il tempo trascorso, non sarà più quella che egli stesso aveva a suo tempo indicato al perito.

Per quanto infine riguarda il punto B) la richiesta non appare congrua: invero il vincolo di solidarietà di cui sopra riguarda i debiti contratti dal proprietario esecutato nei confronti del condominio e non anche quelli eventualmente contratti dal suo inquilino, che non è esecutato e che non gli ha trasmesso alcun diritto reale.

Nel nostro caso poi il solo inquilino attualmente presente negli immobili locati è un Ente pubblico (l'Ispettorato del Lavoro) che in quanto tale è, per definizione, solvibile. Sarebbe invero un po' strano che il nuovo assegnatario di un immobile sia chiamato a rispondere dei debiti accumulati dall'Ispettorato del Lavoro nei confronti dell'amministrazione condominiale.

#### 2.5.- Oss. 4 – sulla consistenza del lotto 1

2) Nell'indicare la consistenza del lotto 1 (sub. 16-40-41-42) si rileva che il sub. 784 costituisce il corridoio posto a servizio di tutti i mappali costituenti il lotto, lo stesso catastalmente è indicato come BCNC agli stessi. In Stante quanto sopra precisato il mapp. 784 è incluso nel lotto 1. Dall'analisi delle planimetrie catastali si rileva che in mezzo ai mappali 41-42 e 784 vi è il mappale 494 che individua i servizi igienici posti a servizio dei mappali 40 e 42 (non è chiaro se anche del mapp. 41). Unica via di accesso a detto mappale è il mapp. 784 o il mapp. 41. Si chiede al CTU di verificare se catastalmente anche tale mappale 494 sia un BCNC ai sub 40-41-42 e in caso affermativo di inserire anche tale mappale nel lotto 1 e valutare se ciò comporti una modifica del valore di stima.

#### 2.6.- Oss. 4 – commento

Il subalterno 494 del mappale 326 Foglio 66 non figura tra quelli pignorati, e, benché sia un BCNC (*'bene comune non censibile'*) non è – come il corridoio al sub 784 - al servizio esclusivo degli altri subalterni pignorati del lotto 1: esso infatti è comune anche al mappale 246 che, avendo accesso diretto sul vano scala, nella perizia è stato stimato come un lotto a sé stante (lotto 5):

494	VIA TRIESTE	1	1			BCNC SERVIZI COMUNE AI SUB 40, 42, 246
-----	-------------	---	---	--	--	--

Tuttavia, considerato che l'attuale lotto 5 è un ufficio monolocale privo di servizi igienici, appare in effetti congruo accorparlo al lotto 1, e considerare pertanto anche il subalterno 494 come un BCNC pignorato implicitamente, anche se non in modo esplicito.

L'accorpamento dei due lotti però ha comportato la riscrittura dell'intera relazione peritale. Si allega pertanto alla presente relazione integrativa (in Allegato 1) la relazione peritale riformata con la fusione dei lotti 1 e 5, nonché il prospetto riepilogativo (Allegato 2) e l'istanza di vendita (allegato 3) che a causa di tale fusione sono stati modificati. La relazione riformata che qui si allega include anche le correzioni minori di cui all'*errata corrige* relativa alle osservazioni precedenti, nonché la correzione di altri piccoli errori rilevati autonomamente dal sottoscritto e una valutazione più accurata sulla congruità del canone di locazione, resa possibile dall'aver ora a disposizione l'intero testo del contratto e non più solamente un suo estratto.

Per completezza di esposizione si aggiunge che l'altro gruppo di servizi al subalterno 493, esso pure non pignorato, non può essere invece considerato come pignorato implicitamente dal momento che oltre a servire i subalterni 16 e 254 (che rientrano nel lotto 1) serve anche gli uffici ai subalterni 14, 15 e 17, che sono di proprietà diversa e quindi estranei alla presente procedura:

493	VIA TRIESTE	1	1			BCNC SERVIZI COMUNE AI SUB 14, 15, 16, 17, 254
-----	-------------	---	---	--	--	---

Pertanto il subalterno 493 rientra tra le *parti comuni* dell'edificio e viene preso in considerazione solo come elemento che contribuisce a determinare il valore unitario di stima, al pari delle altre parti comuni come lo scoperto, le scale, i porticati, la portineria, la centrale termica e i percorsi di accesso.

### 2.7.- Oss. 5 – sul lotto 5

3) Il lotto 5 (sub. 246) è un ufficio monolocale di soli 19 mq "...ricavato dal pianerottolo del primo piano della scala al civico 3 del passaggio De Gasperi chiudendone una parte con un cartongesso ..." dalla descrizione fatta dal CTU e dalle planimetrie risulta che detto ufficio è senza i servizi igienici (non vi sono servizi al suo interno ne c'è la possibilità di usare i servizi igienici comuni: quelli più vicini sono quelli individuati dal mapp. 494 che non risulta essere BNCN del sub 246). Stante lo stato dei luoghi per rendere possibile la vendita di tale ufficio si chiede al CTU di valutare l'opportunità di accorpare il sub. 246 al lotto 1 creando un unico lotto, in questo modo verrebbe superato il problema dell'assenza dei servizi igienici.

### 2.8.- Oss. 5 – commento

Come già detto, i servizi igienici relativi al precedente lotto 5 corrispondono al subalterno 494 BCNC, che si trova all'interno del confinante lotto 1. Per tale motivo si è ora ritenuto conveniente accogliere la proposta contenuta nell'osservazione sopra riportata, accorpendo i lotti 1 e 5 in un unico lotto, denominato 'lotto 1'.

### 2.9.- Oss. 6 – 7 – 8- 9 sui posti auto

#### 4) In relazione ai posti auto coperti e scoperti si rileva quanto segue

A) nella planimetria inserita a pag 21 per errore è stato evidenziato il posto auto 452 anziché il posto auto 457 correttamente indicato nell'elenco sottostante.

B) nel prospetto riepilogativo tutti i 13 posti auto scoperti sono indicati come liberi mentre 8 posti auto sono occupati dall'Ispettorato del lavoro di Padova giusta contratto sottoscritto con / data 2019, Si chiede di precisare che 8 posti auto sono occupati, si chiede altresì al CTU se tale circostanza possa mutare il valore degli stessi.

C) A pag 79 della perizia viene indicato il valore per i posti auto scoperti pari ad € 1.100,00 €/mq e poi nella tabella per la determinazione del valore degli stessi viene usato come valore € 1.300,00 €/mq, si chiede di precisare quale dei due valori è quello corretto per la determinazione del prezzo base dei posti auto.

D) Considerata la carenza dei posti auto nella zona ai fini di una maggior appetibilità commerciale dei lotti costituenti abitazioni ed uffici si ritiene opportuno non vendere i posti auto separatamente agli immobili adibiti a uffici e abitazioni, tanto meno venderli in un unico lotto, ma abbinati agli uffici ed abitazioni con

conseguente aumento del valore dei singoli lotti. Diversamente si darebbe spazio ad una azione speculativa per i posto auto, ma inficerebbe la possibilità di una vendita utile degli altri immobili.

A parere dello scrivente patrocinio un possibile abbinamento utile della vendita potrebbe essere il seguente:

(segue una proposta di assegnazione dei posti auto ai lotti)

### 2.10.- Oss. 6 – 7 – 8 – 9 commento

A) Per quanto riguarda l'osservazione 6 (sub A) vedi il commento al precedente punto 1.4: nel lotto 13 ciascun posto auto è valutato separatamente col proprio valore di stima; il che consente di accorparlo a uno qualsiasi degli altri lotti, a seconda delle opportunità che si presentano, nel modo qui proposto dall'avv. Babetto o anche in un modo diverso, salvo quanto detto al successivo punto B.

B) L'osservazione 7 è giustificata: in effetti dal contratto di locazione (recuperato nel suo testo integrale) risulta che i primi 8 posti auto

censiti (dal sub 435 al sub 444) rientrano tra le unità immobiliari locate all'Ispettorato del Lavoro. Poiché il canone di locazione è congruo,<sup>3</sup> la circostanza non incide sul loro valore di stima, ma influenza la formazione dei lotti perché sino allo scadere del contratto di locazione quei posti auto in sede di assegnazione dovranno essere inclusi nello stesso lotto con gli uffici locati e non potranno essere collegati a uffici (o appartamenti) liberi.

C) All'osservazione 8 si è già risposto nel precedente punto 1.2: il valore unitario corretto è quello di €/mq 1.300,00, che è stato utilizzato poi per la stima di queste unità immobiliari.

D) All'osservazione 9 si è già risposto nel precedente punto 1.4.-

### 2.11.- Oss. 10 – sulla congruità dei canoni di locazione

5) A pag. 65 e 66 della perizia nel valutare la congruità del canone di locazione previsto nel contratto del 2019 sottoscritto tra Ispettorato del Lavoro e Mapi per errore nel calcolo della superficie occupata è stato inserito anche il lotto 3 (ufficio ex Generali oggi vuoto e non oggetto del contratto di locazione del 2019) diversamente non si tiene conto dell'occupazione di n. 8 posti auto scoperti indicati nel contratto di locazione. Si chiede al CTU modificare i conteggi alla luce di tali correzioni.

Nell'individuazione della superficie occupata dall'Ispettorato del lavoro viene indicata l'intero lotto 4 per mq 1632, superficie che con ogni probabilità dovrà essere modificata se nel lotto 4 verrà inserito anche il mapp. 494 (bagni), inoltre si chiede al CTU di valutare se per la determinazione della congruità del canone si debba tener conto della minor superficie occupata dall'Ispettorato del lotto 4. A pag. 44 della perizia vien precisato che l'immobile “.. attualmente è locato all'Ispettorato del Lavoro di Padova, tranne l'ultima parte del tratto nord, che è sfitta e quindi è separata dal resto da una barriera mobile costituita da alcuni armadi metallici ..” (cfr pag 44).

### 2.12.- Oss. 10 – commento

Si osserva anzitutto che la valutazione di congruità del canone serve solo a decidere se occorra o no apportare una riduzione al valore degli immobili stimati. Nel testo in precedenza depositato la valutazione finale è la stessa che nel testo corretto, quindi le imprecisioni rilevate dall'avv. Babetto (che in effetti ci sono) erano comunque ininfluenti.

<sup>3</sup> le valutazioni in merito si trovano al capitolo 5.4 della relazione

Nella nuova versione, col testo integrale del contratto a disposizione, le imprecisioni segnalate sono state corrette; la valutazione di congruità è comunque rimasta la stessa.

Si osserva incidentalmente che nel prospetto a consuntivo delle spese condominiali il subalterno 246 (ex lotto 5) figura come affitto (le spese di conduzione sono poste a carico) mentre in realtà esso fa parte degli immobili locati: si trova infatti nella planimetria allegata al contratto di locazione e anche materialmente è utilizzato come ufficio da personale dell'Ispettorato del Lavoro.

### 3.- ALLEGATI

1. Testo della CTU riformato con la fusione dei lotti 1 e 5;
2. Prospetto riepilogativo riformato;
3. Nuovo calcolo delle aree (lotti 1 e 5);
4. Nuovo calcolo delle aree per il lotto 4;
5. Contratto di locazione all'Ispettorato del Lavoro;
6. Invio per posta certificata della di Perizia Integrativa, Perizia Corretta e nuovi allegati a parte esecutante, parte eseguita e parti intervenute

Esaurito con questo il compito affidatomi, resto a disposizione per eventuali chiarimenti ulteriori.

Padova 07.09.2024

Il C.T.U.  
(arch. Luigi Pietrogrande)



**TRIBUNALE DI PADOVA**  
Sezione civile – Espropriazioni

**PROCEDURA ESECUTIVA N° 253/2022**

(G.E. dott.ssa Paola Rossi; prossima udienza 08.10.2024)

Promossa da: DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A. (attuale esecutante:  
FININT RIVALUE SPA quale procuratrice di DORA SPV  
alla quale è stato ceduto il credito)

Contro:

Custode: Avv. MATTIA GASPARIN

Intervenuti: CONDOMINIO 'TRIESTE'

MIGEST SRL

AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE

**RELAZIONE TECNICA DI STIMA**



**AVVERTENZA PER IL LETTORE**

Il testo che segue ha due livelli di lettura:

A.- Le parti che servono al Giudice o al Custode per gestire la procedura  
sono **stampate** in corpo 12.-

B.- Gli approfondimenti per conoscere meglio gli immobili sono  
**stampati in corpo 10 e riquadrati**

## SOMMARIO

<b>0.- PREMESSE.....</b>	<b>4</b>
0.1.- Incarico e quesito .....	4
0.2.- Avviso di inizio delle operazioni peritali .....	5
0.3.- Atto di pignoramento e istanza di vendita .....	5
0.4.- Atti di intervento .....	7
0.5.- Ripartizione in lotti degli immobili pignorati.....	8
<b>1.- DATI CATASTALI.....</b>	<b>9</b>
<b>1.1.- CATASTO LOTTO 1 – UFFICIO AI SUB 16, 40, 41 e 42 e al SUB 246 (ex lotto 5).....</b>	<b>9</b>
1.1.1.- Catasto Terreni .....	9
1.1.2.- Catasto Fabbricati.....	9
1.1.3.- Confini.....	10
<b>1.2.- CATASTO LOTTO 2 – APPARTAMENTO SUB 227 al secondo piano.....</b>	<b>11</b>
1.2.1.- Catasto Terreni .....	11
1.2.2.- Catasto Fabbricati.....	11
1.2.3.- Confini.....	11
<b>1.3.- CATASTO LOTTO 3 – UFFICIO SUB 230.....</b>	<b>11</b>
1.3.1.- Catasto Terreni .....	11
1.3.2.- Catasto Fabbricati.....	12
1.3.3.- Confini.....	12
<b>1.4.- CATASTO LOTTO 4 – UFFICIO SUB 242 e 549 .....</b>	<b>12</b>
1.4.1.- Catasto Terreni .....	12
1.4.2.- Catasto Fabbricati.....	12
1.4.3.- Confini.....	13
<b>1.5.- CATASTO EX LOTTO 5 – UFFICIO SUB 246.....</b>	<b>13</b>
<b>1.6.- CATASTO LOTTO 6 – MAGAZZINO SUB 487 .....</b>	<b>13</b>
1.6.1.- Catasto Terreni .....	13
1.6.2.- Catasto Fabbricati.....	13
1.6.3.- Confini.....	14
<b>1.7.- CATASTO LOTTO 7 – APPARTAMENTO SUB 801.....</b>	<b>14</b>
1.7.1.- Catasto Terreni .....	14
1.7.2.- Catasto Fabbricati.....	14
1.7.3.- Confini.....	14
<b>1.8.- CATASTO LOTTO 8 – APPARTAMENTO SUB 802.....</b>	<b>15</b>
1.8.1.- Catasto Terreni .....	15
1.8.2.- Catasto Fabbricati.....	15
1.8.3.- Confini.....	15
<b>1.9.- CATASTO LOTTO 9 – APPARTAMENTO SUB 803.....</b>	<b>15</b>
1.9.1.- Catasto Terreni .....	15
1.9.2.- Catasto Fabbricati.....	16
1.9.3.- Confini.....	16
<b>1.10.- CATASTO LOTTO 10 – APPARTAMENTO SUB 804.....</b>	<b>16</b>
1.10.1.- Catasto Terreni .....	16
1.10.2.- Catasto Fabbricati.....	16
1.10.3.- Confini.....	17
<b>1.11.- CATASTO LOTTO 11 – APPARTAMENTO SUB 805.....</b>	<b>17</b>
1.11.1.- Catasto Terreni .....	17
1.11.2.- Catasto Fabbricati.....	17
1.11.3.- Confini.....	18

<b>1.12.- CATASTO LOTTO 12 – POSTO AUTO COPERTO SUB 406.....</b>	<b>18</b>
1.12.1.- Catasto Terreni .....	18
1.12.2.- Catasto Fabbricati.....	18
1.12.3.- Confini.....	18
<b>1.13.- CATASTO LOTTO 13 – N. 13 POSTI AUTO SCOPERTI.....</b>	<b>19</b>
1.13.1.- Catasto Terreni .....	19
1.13.2.- Catasto Fabbricati.....	19
1.13.3.- Confini.....	20
<b>2.- ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO.....</b>	<b>22</b>
2.0.- Premessa catastale .....	22
2.1.- Trascrizioni .....	24
2.2.- Iscrizioni.....	24
2.3.- Titolo di provenienza .....	25
2.4.- Informazioni sul pregresso condominiale .....	26
2.5.- Regime patrimoniale tra coniugi .....	35
<b>3.- DESCRIZIONE .....</b>	<b>36</b>
3.0.- Edificio in generale .....	36
3.1.- lotto 1 – uffici sub 16 – 40 – 41 - 42 – 493 e 246 (ex lotto 5).....	37
3.2.- lotto 2 – Appartamento in ristrutturazione sub 227 – 2. piano .....	39
3.3.- lotto 3 – ufficio sub 230 .....	41
3.4.- lotto 4 – ufficio sub 242 e sub 549 .....	42
3.5.- Ex lotto 5 – ufficio sub 246.....	44
3.6.- lotto 6 – Magazzino sub 487 al piano interrato .....	44
3.7.- lotto 7 – appartamento sub 801 (da ultimare).....	45
3.8.- lotto 8 – appartamento sub 802 (da ultimare).....	47
3.9.- lotto 9 – appartamento sub 803 (da ultimare).....	49
3.10.- lotto 10 – appartamento sub 804 (da ultimare).....	51
3.11.- lotto 11 – appartamento sub 805 (da ultimare).....	53
3.12.- lotto 12 – posto auto coperto sub 406.....	54
3.13.- lotto 13 – n. 13 posti auto scoperti .....	55
<b>4.- REGOLARITÀ AMMINISTRATIVA.....</b>	<b>56</b>
4.1.- Disposizioni urbanistiche .....	56
4.2.- Provvedimenti di assenso riguardanti l'intero condominio .....	57
4.3.- Provvedimenti di assenso e irregolarità relativi al LOTTO 1 (sub.16-40-41-42 e 246-ex lotto 5).....	57
4.4.- Provvedimenti di assenso e difformità relativi al LOTTO 2 (sub. 227).....	58
4.5.- Provvedimenti di assenso e difformità relativi al LOTTO 3 (sub. 230).....	59
4.6.- Provvedimenti di assenso e difformità relativi al LOTTO 4 (sub. 242-549).....	59
4.7.- Provvedimenti di assenso e difformità relativi all'EX LOTTO 5 (sub.246).....	60
4.8.- Provvedimenti di assenso e difformità relativi al LOTTO 6 (sub. 487).....	60
4.9.- Provvedimenti di assenso e difformità relativi ai LOTTI 7-8-9-10-11 (sub. 801-802-803-804-805 derivati dal sub.211).....	60
4.10.- Provvedimenti di assenso e difformità relativi al LOTTO 12 .....	61
4.10.- Provvedimenti di assenso e difformità relativi al LOTTO 13 (posti auto).....	62
<b>5.- SITUAZIONI DI VINCOLO E DI OCCUPAZIONE.....</b>	<b>62</b>
5.1.- Vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione.....	62
5.2.- Stato attuale di occupazione .....	62
5.3. contenuti del contratto di locazione.....	62
5.4.- Parere sulla congruità del canone di locazione.....	64
<b>6.- VALUTAZIONE .....</b>	<b>65</b>
6.0.- Indagine preliminare presso Astalegale.....	65

6.1.- Criteri seguiti nella stima .....	65
6.2.- Stima .....	66
<b>7.0.- CARATTERISTICHE ENERGETICHE DEGLI IMMOBILI .....</b>	<b>78</b>
7.1. Caratteristiche energetiche degli uffici (sub. 16,40,41,42), (sub. 227), (sub.230), (sub. 242 e 549), (sub.246 e 487) .....	78
7.2. Caratteristiche energetiche delle abitazioni (sub. 801, 802, 803, 804, 805 ) ..	79

## 0.- PREMESSE

### 0.1.- Incarico e quesito

In data 18.11.2022 al sottoscritto arch. Luigi Pietrogrande, nominato esperto per la stima degli immobili afferenti alla procedura esecutiva in intestazione, il G.E. formulò il quesito che qui di seguito si cita per estratto:

- A. Provveda ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c. segnalando tempestivamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza; provveda altresì a dare comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali al debitore e agli eventuali comproprietari, concordando le modalità di accesso con il custode nominato;*
- B. descriva i beni pignorati, anche a mezzo sintetico corredo fotografico (omissis) accertando:*
- a) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*
  - b) la corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni stessi, (..) con le risultanze catastali e lo stato di fatto, con particolare riferimento al raffronto tra il pignoramento e l'istanza di vendita (omissis);*
  - c) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato (..); precisi gli eventuali rapporti di locazione o di altro tipo, soggetti a proroga o meno, incidenti sul godimento dell'immobile, precisando la data del contratto o comunque del titolo e della registrazione nonché la congruità del canone pattuito ex art. 2923 c.c., (omissis)*
  - d) il regime patrimoniale tra coniugi, l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati che resteranno a carico dell'acquirente (come le domande giudiziali, i sequestri, gli atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione; oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso o abitazione, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale con precisazione della data e della relativa trascrizione), ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;*
  - e) l'esistenza di formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati, (omissis) che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, rinnovando le risultanze catastali e ipotecarie indicate nella certificazione medesima; in caso di variazioni successive ne indichi l'esatta natura (omissis); per le ipoteche precisi esattamente i beni su cui esse gravano, anche se non pignorati o appartenenti a terzi;*
  - f) la regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;*
  - g) in caso di sussistenza di eventuali diritti di comproprietà o di altri diritti reali con soggetti estranei indichi il valore della quota di pertinenza dell'esecutata e se è possibile lo stralcio di tale quota in natura o la divisione, redigendo, in caso positivo, progetto di massima ai fini del giudizio di divisione;*
  - h) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del*

procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

- i) L'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, con distinzione dell'importo dovuto per le singole annualità, il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
  - j) Il valore di mercato dell'immobile ai sensi dell'art. 567cpc: allo scopo proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato per assenza di garanzia per vizi del bene venduto (indicativamente nella misura del 15% del valore di mercato) (omissis); con riferimento ai terreni agricoli, determini il tipo di coltura praticata, l'esistenza di eventuali fabbricati rurali e relativi annessi e la presumibile redditività; con riferimento ai terreni edificabili, determini l'edificazione consentita tanto in relazione alla zona, quanto con riferimento agli strumenti attuativi, quanto infine al volume edificabile e alla normativa applicabile, anche di P.R.G.; alleggi le visure catastali e il certificato di destinazione urbanistica; indichi le caratteristiche energetiche dell'immobile e alleggi l'attestato di prestazione energetica (APE) solo ove già esistente; nella determinazione del valore del bene pignorato terrà conto dei risultati delle vendite giudiziali già avvenute in zona limitrofa sulla base delle informazioni che gli saranno fornite da Astalegale (omissis)
- C. Si avvisa inoltre l'esperto che le parti hanno facoltà di formulare osservazioni alla relazione; se le note gli saranno comunicate almeno 15 giorni prima dell'udienza, egli dovrà intervenire per fornire i chiarimenti necessari;
- D. L'esperto redigerà, per ogni singolo lotto, su pagina separata, un prospetto riepilogativo e descrittivo, secondo il seguente modello (omissis)

## 0.2.- Avviso di inizio delle operazioni peritali

Il Debitore è stato avvisato di tale inizio dal Custode, che ha provveduto a fissare la prima visita sul posto, che è stata poi seguita da altre quattro, previsti accordi coi conduttori delle unità immobiliari locate; sono state inoltre eseguite visite specifiche per rilevare l'esatto stato di avanzamento dei lavori negli appartamento e nell'ufficio in corso di ristrutturazione.

## 0.3.- Atto di pignoramento e istanza di vendita

- **Pignoramento** notificato il 21.06.2022 per un credito di € 4.487.577,04 oltre a interessi e spese a favore della DEUTSCHE BANK MUTUI SPA sui seguenti beni: Comune di Padova, Catasto Fabbricati:
  1. **Foglio 66, particella 326, Sub 16**, Galleria Alcide De Gasperi 3, Piano 1, Cat. A/10, Cons. Vani 5, Rendita € 2.956,72, Ufficio;
  2. **Foglio 66, particella 326, Sub 40**, Galleria Alcide De Gasperi 3, Piano 1, Cat. A/10, Cons. Vani 2, Rendita € 1.182,69, Ufficio;
  3. **Foglio 66, particella 326, Sub 41**, Passaggio Alcide De Gasperi 3,

- Piano 1, Cat. A/10, Cons. Vani 4,5, Rendita € 2.661,04, Ufficio;
4. **Foglio 66, particella 326, Sub 42**, Galleria Alcide De Gasperi 3, Piano 1, Cat. A/10, Cons. Vani 2, Rendita € 1.182,69, Ufficio;
  5. **Foglio 66, particella 326, Sub 227**, Viale Codalunga 4/H, Piano 2, Cat. A/10, Cons. Vani 5,5, Rendita € 3.252,39, Ufficio;
  6. **Foglio 66, particella 326, Sub 230**, Viale Codalunga 4/H, Piano 1, Cat. A/10, Cons. Vani 17,5, Rendita € 8.857,24, Ufficio;
  7. **Foglio 66, particella 326, Sub 242**, Piazza Alcide De Gasperi 3, Piano 1, Cat. A/10, Cons. Vani 39, Rendita € 19.738,98, Ufficio;
  8. **Foglio 66, particella 326, Sub 246**, Via Trieste 1, Piano 1, Cat. A/10, Cons. Vani 1, Rendita € 591,34, Ufficio;
  9. **Foglio 66, particella 326, Sub 406**, Via Trieste 1, Piano T<sup>1</sup>, Cat. C/6, Cons. 11 Mq, Rendita € 73,85, Autorimessa;
  10. **Foglio 66, particella 326, Sub 435**, Via Trieste 1, Piano T, Cat. C/6, Cons. 9 Mq, Rendita € 37,65, Autorimessa<sup>2</sup>;
  11. **Foglio 66, particella 326, Sub 436**, Via Trieste 1, Piano T, Cat. C/6, Cons. 9 Mq, Rendita € 37,65, Autorimessa;
  12. **Foglio 66, particella 326, Sub 437**, Via Trieste 1, Piano T, Cat. C/6, Cons. 9 Mq, Rendita € 37,65, Autorimessa;
  13. **Foglio 66, particella 326, Sub 438**, Via Trieste 1, Piano T, Cat. C/6, Cons. 9 Mq, Rendita € 37,65, Autorimessa;
  14. **Foglio 66, particella 326, Sub 441**, Via Trieste 1, Piano T, Cat. C/6, Cons. 10 Mq, Rendita € 41,83, Autorimessa;
  15. **Foglio 66, particella 326, Sub 442**, Via Trieste 1, Piano T, Cat. C/6, Cons. 10 Mq, Rendita € 41,83, Autorimessa;
  16. **Foglio 66, particella 326, Sub 443**, Via Trieste 1, Piano T, Cat. C/6, Cons. 10 Mq, Rendita € 41,83, Autorimessa;
  17. **Foglio 66, particella 326, Sub 444**, Via Trieste 1, Piano T, Cat. C/6, Cons. 9 Mq, Rendita € 37,65, Autorimessa;
  18. **Foglio 66, particella 326, Sub 451**, Via Trieste 1, Piano T, Cat. C/6, Cons. 10 Mq, Rendita € 41,83, Autorimessa;
  19. **Foglio 66, particella 326, Sub 457**, Via Trieste 1, Piano T, Cat. C/6,

<sup>1</sup> In realtà il subalterno 406 è censito al piano S1, dove effettivamente si trova.

<sup>2</sup> La dizione riguarda la categoria catastale (C/6); in realtà si tratta di posti auto.

- Cons. 9 Mq, Rendita € 37,65, Autorimessa;
20. **Foglio 66, particella 326, Sub 458**, Via Trieste 1, Piano T, Cat. C/6, Cons. 9 Mq, Rendita € 37,65, Autorimessa;
21. **Foglio 66, particella 326, Sub 468**, Via Trieste 1, Piano T, Cat. C/6, Cons. 11 Mq, Rendita € 46,02, Autorimessa;
22. **Foglio 66, particella 326, Sub 471**, Via Trieste 1, Piano T, Cat. C/6, Cons. 10 Mq, Rendita € 41,83, Autorimessa;
23. **Foglio 66, particella 326, Sub 487**, Via Trieste 1, Piano S1, Cat. C/2, Cons. 184 Mq, Rendita € 1.539,45, Magazzino;
24. **Foglio 66, particella 326, Sub 549**, Via Trieste 1, scala C, Piano 1, Cat. A/10, Cons. Vani 2,5, Rendita € 1.478,36, Ufficio;
25. **Foglio 66, particella 326, Sub 801** (già sub 211), Galleria Alcide De Gasperi 3, Piano 2, Cat. A/2, Vani 3, Rendita € 697,22, Appartamento;
26. **Foglio 66, particella 326, Sub 802** (già sub 211), Galleria Alcide De Gasperi 3, Piano 2, Cat. A/2, Vani 3, Rendita € 697,22, Appartamento;
27. **Foglio 66, particella 326, Sub 803** (già sub 211), Galleria Alcide De Gasperi 3, Piano 2, Cat. A/2, Vani 3, Rendita € 697,22, Appartamento;
28. **Foglio 66, particella 326, Sub 804** (già sub 211), Galleria Alcide De Gasperi 3, Piano 2, Cat. A/2, Vani 3,5, Rendita € 813,42, Appartamento;
29. **Foglio 66, particella 326, Sub 805** (già sub 211), Galleria Alcide De Gasperi 3, Piano 2, Cat. A/2, Vani 3,5, Rendita € 813,42, Appartamento;
- **Istanza di vendita** depositata il giorno 08.09.2022 sui beni indicati nell'atto di pignoramento.

#### 0.4.- Atti di intervento

Successivamente sono stati depositati i seguenti atti di intervento:

1. **Ricorso per intervento** depositato il 21.12.2022 dal 'Condominio Trieste 1' per un credito di € 179.488,84.
2. **Ricorso per intervento** depositato il 23.05.2023 dalla MIGEST SRL per un credito complessivo di € 131.838,41.
3. **Ricorso per intervento** depositato il 16.09.2023 dall'Agenzia delle

Entrate – riscossione per un credito di € 321.507.02.

### 0.5.- Ripartizione in lotti degli immobili pignorati

Quanto sopra premesso, ed effettuate le visite sul posto, il sottoscritto CTU, preso atto che i beni pignorati consistono in 8 uffici, 1 magazzino, 6 appartamenti e 14 posti auto, per un totale di **29** unità immobiliari, e ritenuto che per facilitare la vendita conviene evitare la rigida associazione tra appartamenti/uffici e posti auto, ha deciso di costituire, in linea generale, un lotto per ciascuna u.i., accorpando però nel medesimo lotto le unità immobiliari che presentino affinità tra loro tali da consentirne l'eventuale la vendita in blocco, in particolare per quanto riguarda gli uffici.

Pertanto nella trattazione che segue le unità immobiliari affini (ossia uffici, appartamenti, magazzini e posti auto) verranno raggruppate tra loro nelle corrispondenti quattro categorie.

In conclusione, si ritiene che la suddivisione più congrua del complesso di immobili sia in **12 lotti**, così ripartiti:

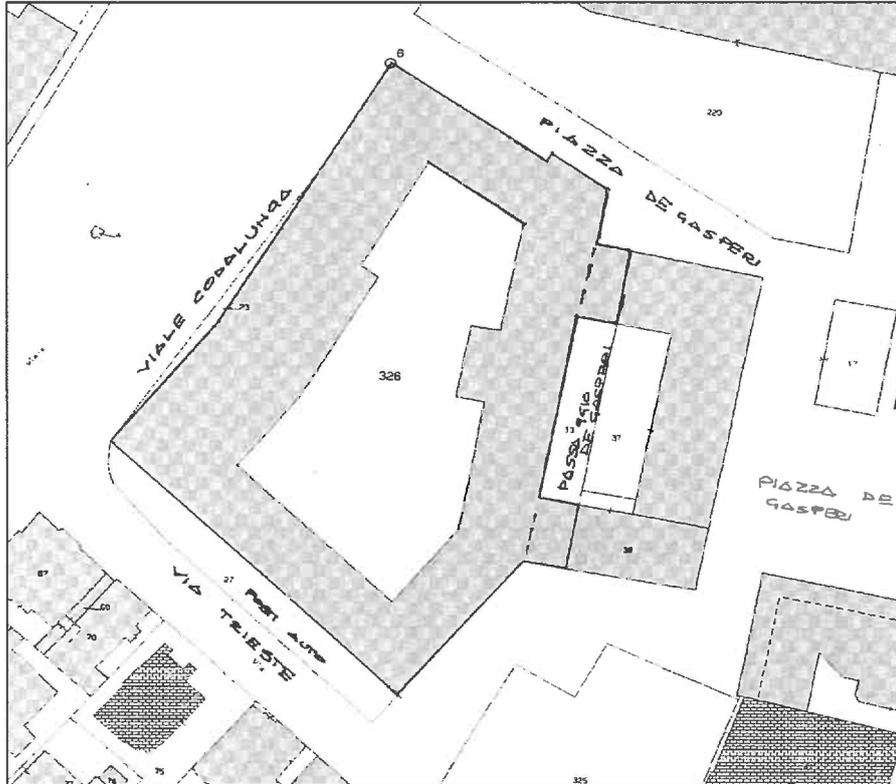
- a) 3 lotti per gli 8 uffici pignorati;
- b) 1 lotto per il magazzino;
- c) 6 lotti per i 6 appartamenti;
- d) 1 lotto per il posto auto coperto.
- e) 1 unico lotto per i 13 posti auto scoperti

I 14 posti auto comunque sono valutati uno per uno, per consentirne anche la vendita separata (o in associazione con un'altra u.i.) qualora ciò venga ritenuto opportuno.

## 1.- DATI CATASTALI

### 1.1.- CATASTO LOTTO 1 – UFFICIO AI SUB 16, 40, 41 e 42 e al SUB 246 (ex lotto 5)

#### 1.1.1.- Catasto Terreni



Comune di Padova partita 1 (Ente Urbano):

FOGLIO	MAPP.	QUALITÀ	CL.	Are	RD	RA
66	326	E.U.		71 30		

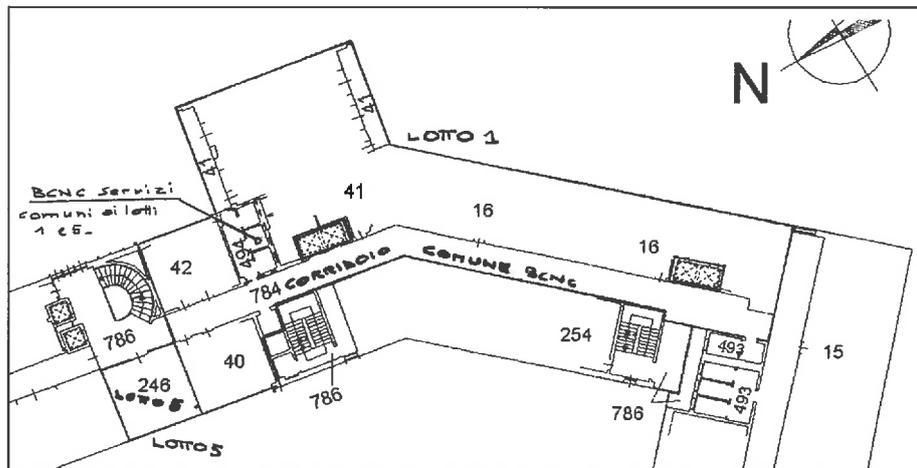
#### 1.1.2.- Catasto Fabbricati

Comune di Padova partita intestata a: ... Foglio 66 Mappale 326 subalterni:

SUB	UBICAZIONE	Piano	CAT.	CL.	CONS.	SUP. CAT.	REND.
16	Galleria A. De Gasperi 3	1	A/10	3	Vani 5	Mq 146	2.956,72
40	Galleria A. De Gasperi 3	1	A/10	3	Vani 2	Mq 39	1.182,69
41	Passaggio De Gasperi 3	1	A/10	3	Vani 4,5	Mq 118	2.661,04
42	Galleria A. De Gasperi 3	1	A/10	3	Vani 2	Mq 30	1.182,69
246	Via Trieste 1	1	A/10	3	Vani 1	Tot. Mq 19	591,34
784	Via Trieste 1	1	BCNC corridoio comune a 16-40-41-42				--
494	Via Trieste 1	1	BCNC servizi comuni ai sub 40, 42, 246				

**N.B.1.-** Il sub 784 (corridoio) è **implicitamente incluso** nel pignoramento, trattandosi del corridoio comune di accesso agli altri 4 subalterni pignorati che danno sul corridoio stesso

**N.B.2.-** Il sub 494 (servizi igienici) è **implicitamente incluso** nel pignoramento, trattandosi dei servizi comuni ai subalterni pignorati 40, 42, 246



**1.1.3.- Confini**

<b>Confini Sub 16</b>	a Nord	Sub 41 (stessa proprietà)
	ad Est	Spazio su Piazza De Gasperi
	a Sud	Sub 15 (altra proprietà)
	a Ovest	Corridoio comune sub 784
<b>Confini Sub 40</b>	a Nord	Sub 246
	ad Est	Corridoio comune sub 784
	a Sud	sub. 786 (scala comune condominiale)
	a Ovest	Spazio su corte comune
<b>Confini Sub 41</b>	a Nord	Sub 494 e spazio su Piazza De Gasperi
	ad Est	spazio su Piazza De Gasperi
	a Sud	Sub 16 (stessa proprietà)
	a Ovest	sub 494 e Corridoio comune sub 784
<b>Confini Sub 42</b>	a Nord	Sub 786 (vano scala comune)
	ad Est	Mappale 37 CT (altra proprietà)
	a Sud	Sub 494
	a Ovest	Corridoio comune sub 784
<b>Confini Sub 246</b>	a Nord	Sub 242
	ad Est	Sub 786 – vano scala comune
	a Sud	Sub 40
	a Ovest	Spazio su corte interna
<b>Confini del condominio (Mapp. 326 C.T.)</b>	a Nord	Piazza De Gasperi
	ad Est	Mapp. 33, 37, 39 e piazza De Gasperi
	a Sud	Mapp. 27 e via Trieste
	a Ovest	Mapp. 23 e Viale Codalunga

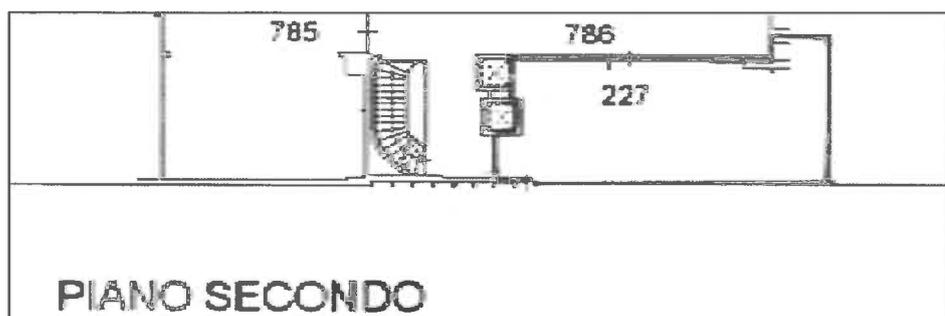
## 1.2.- CATASTO LOTTO 2 – APPARTAMENTO SUB 227 al secondo piano

### 1.2.1.- Catasto Terreni

Comune di Padova partita 1 (Ente Urbano):

FOGLIO	MAPP.	QUALITÀ	CL.	Are	RD	RA
66	326	E.U.		71 30		

### 1.2.2.- Catasto Fabbricati



Comune di Padova partita intestata a: ☐ Foglio 66 Mappale 326  
subalterno:

SUB	UBICAZIONE	Piano	CAT.	CL.	CONS.	SUP. CAT.	REND.
227	Viale Codalunga 4/H	2	A/10	3	Vani 5,5	Tot. Mq 101	3.252,39

### 1.2.3.- Confini

Confini Sub 227	Dirigenza	Descrizione
a Nord		Vano scala e disimpegno condominiale
ad Est		Corridoio condominiale mapp. 786
a Sud		sub. 791
a Ovest		Spazio su Viale Codalunga

**N.B.** con l'ispezione del 23.12.2023 è stato appurato che anche per questo ufficio è in corso la trasformazione in appartamento a riscaldamento autonomo, con distacco dall'impianto condominiale.

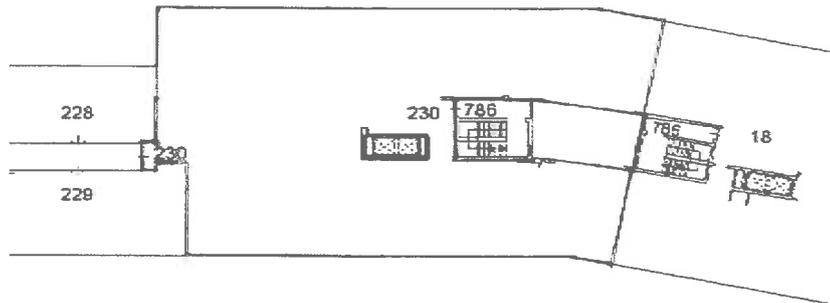
## 1.3.- CATASTO LOTTO 3 – UFFICIO SUB 230

### 1.3.1.- Catasto Terreni

Comune di Padova partita 1 (Ente Urbano):

FOGLIO	MAPP.	QUALITÀ	CL.	Are	RD	RA
66	326	E.U.		71 30		

### 1.3.2.- Catasto Fabbricati



Comune di Padova partita intestata a: L Foglio 66 Mappale 326  
subalterno:

SUB	UBICAZIONE	Piano	CAT.	CL.	CONS.	SUP. CAT.	REND.
230	Viale Codalunga 4/H	1	A/10	2	Vani 17,5	Tot. Mq 506	8.857,23

### 1.3.3.- Confini

Confini	Sub 230	Confini
a Nord	sub 228, 229 e corridoio condominiale	
ad Est	Spazio su Cortile interno condominiale	
a Sud	sub. 18 e vano scala condominiale sub. 786	
a Ovest	Spazio su Viale Codalunga	

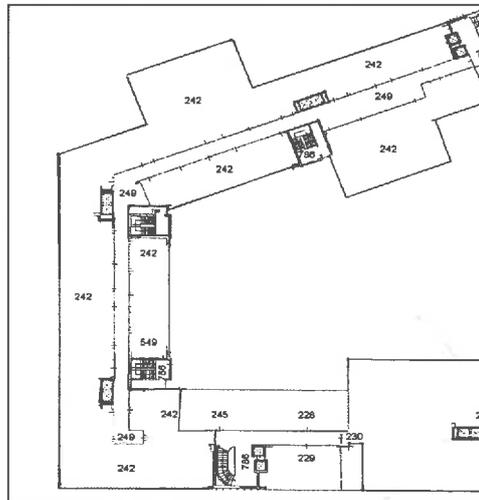
## 1.4.- CATASTO LOTTO 4 – UFFICIO SUB 242 e 549

### 1.4.1.- Catasto Terreni

Comune di Padova partita 1 (Ente Urbano):

FOGLIO	MAPP.	QUALITÀ	CL.	Are	RD	RA
66	326	E.U.		71 30		

### 1.4.2.- Catasto Fabbricati



Comune di Padova partita intestata a: MAPI SRL Foglio 66 Mappale 326 subalterni:

SUB	UBICAZIONE	Piano	CAT.	CL.	CONS.	SUP. CAT.	REND.
242	Piazza De Gasperi 3	1	A/10	2	Vani 39	Tot. Mq 1480	19.738,98
549	Via Trieste 1	1	A/10	3	Vani 2,5	Tot. Mq 66	1.478,36
249	Piazza De Gasperi	1	BCNC - disimpegno comune a 242 e 549				

**N.B.**- Il sub 249 (disimpegno comune) è **implicitamente incluso** nel pignoramento, trattandosi del corridoio comune di accesso agli altri 2 mappali

### 1.4.3.- Confini

Confini		
Sub 242- 249 - 549	a Nord	Spazio su piazza De Gasperi
	A Est	Spazio su piazza De Gasperi
	a Sud	Spazio su corte interna comune e su viale Codalunga
	a Ovest	Sub 786 e 246; spazio su corte interna; sub 245 e 786

### 1.5.- CATASTO EX LOTTO 5 – UFFICIO SUB 246

**N.B.** nella presente versione questo lotto è stato accorpato al lotto 1, che ora quindi comprende anche il subalterno 246

### 1.6.- CATASTO LOTTO 6 – MAGAZZINO SUB 487

#### 1.6.1.- Catasto Terreni

Comune di Padova partita 1 (Ente Urbano):

FOGLIO	MAPP.	QUALITÀ	CL.	Are	RD	RA
66	326	E.U.		71 30		

#### 1.6.2.- Catasto Fabbricati



Comune di Padova partita intestata a: Foglio 66 Mappale 326  
subalterno:

SUB	UBICAZIONE	Piano	CAT.	CL.	CONS.	SUP. CAT.	REND.
487	Via Trieste 1	S1	C/2	10	184 mq		€ 1.539,45

### 1.6.3.- Confini

Confini Sub 487		
a Nord	Sub 486 e Corridoio condominiale sub. 786	
ad Est	Sub 486-786-191	
a Sud	Sub 233 e 191	
a Ovest	Parete contro terra verso via Trieste	

## 1.7.- CATASTO LOTTO 7 – APPARTAMENTO SUB 801

### 1.7.1.- Catasto Terreni

Comune di Padova partita 1 (Ente Urbano):

FOGLIO	MAPP.	QUALITÀ	CL.	Are	RD	RA
66	326	E.U.		71 30		

### 1.7.2.- Catasto Fabbricati



Comune di Padova partita intestata a: Foglio 66 Mappale 326  
subalterno:

SUB	UBICAZIONE	Piano	CAT.	CL.	CONS.	SUP. CAT.	REND.
801	Galleria A. De Gasperi 3	2	A/2	3	Vani 3	Tot. Mq 61	697,22

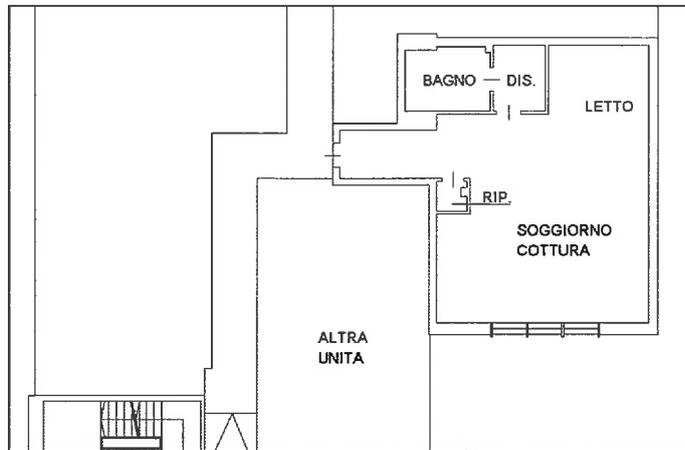
### 1.7.3.- Confini

Confini Sub 801		
a Nord	Mapp. 802 e corridoio condominiale	
ad Est	Mapp. 802 e spazio su piazza De Gasperi	
a Sud	Mapp. 33 e vano tecnico ascensori condominiale	
a Ovest	Corridoio condominiale e vano tecnico ascensori condominiale	

**1.8.- CATASTO LOTTO 8 – APPARTAMENTO SUB 802****1.8.1.- Catasto Terreni**

Comune di Padova partita 1 (Ente Urbano):

FOGLIO	MAPP.	QUALITÀ	CL.	Are	RD	RA
66	326	E.U.		71 30		

**1.8.2.- Catasto Fabbricati**

Comune di Padova partita intestata a: Foglio 66 Mappale 326  
subalterni:

SUB	UBICAZIONE	Piano	CAT.	CL.	CONS.	SUP. CAT.	REND.
802	Galleria A. De Gasperi 3	2	A/2	3	Vani 3	Tot. Mq 80	697,22

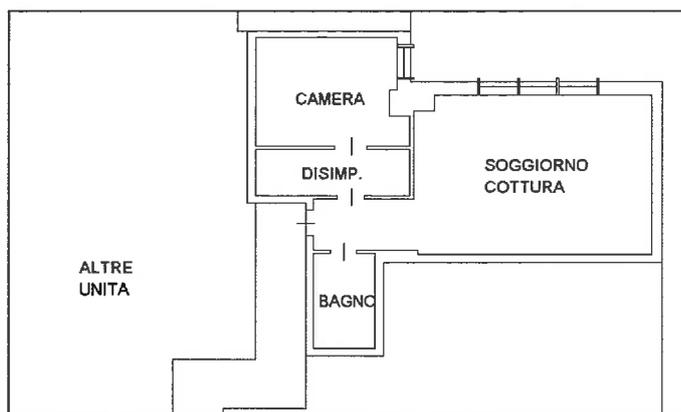
**1.8.3.- Confini**

Confini Sub 802	Confini	Sub. 803
a Nord	Sub. 803	
ad Est	Spazio comune condominiale	
a Sud	Sub. 801 e spazio su piazza De Gasperi	
a Ovest	Sub. 801	

**1.9.- CATASTO LOTTO 9 – APPARTAMENTO SUB 803****1.9.1.- Catasto Terreni**

Comune di Padova partita 1 (Ente Urbano):

FOGLIO	MAPP.	QUALITÀ	CL.	Are	RD	RA
66	326	E.U.		71 30		

**1.9.2.- Catasto Fabbricati**

Comune di Padova partita intestata a ..... Foglio 66 Mappale 326  
subalterno:

SUB	UBICAZIONE	Piano	CAT.	CL.	CONS.	SUP. CAT.	REND.
803	Galleria A. De Gasperi 3	2	A/2	3	Vani 3	Tot. Mq 75	697,22

**1.9.3.- Confini**

Confini Sub 803	Confini	Confini
a Nord	Sub. 571 e Spazio su piazza De Gasperi	
ad Est	Spazio su piazza De Gasperi	
a Sud	Sub. 802 e corridoio condominiale	
a Ovest	Sub. 804 e corridoio condominiale	

**1.10.- CATASTO LOTTO 10 – APPARTAMENTO SUB 804****1.10.1.- Catasto Terreni**

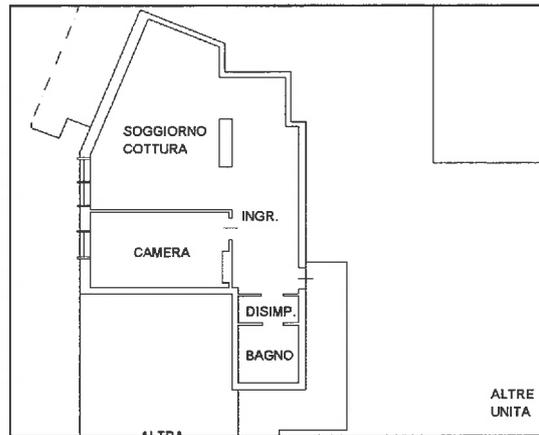
Comune di Padova partita 1 (Ente Urbano):

FOGLIO	MAPP.	QUALITÀ	CL.	Are	RD	RA
66	326	E.U.		71 30		

**1.10.2.- Catasto Fabbricati**

Comune di Padova partita intestata a: ..... Foglio 66 Mappale 326  
subalterno:

SUB	UBICAZIONE	Piano	CAT.	CL.	CONS.	SUP. CAT.	REND.
804	Gall. A. De Gasperi 3	2	A/2	3	Vani 3,5	Tot. Mq 77	813,42



**1.10.3.- Confini**

<b>Confini Sub 804</b>	a Nord	Sub. 571 e vano scala condominiale sub. 786
	ad Est	Sub. 803 e corridoio condominiale
	a Sud	Sub. 805 e corridoio condominiale
	a Ovest	Corte comune e sub. 805

**1.11.- CATASTO LOTTO 11 – APPARTAMENTO SUB 805**

**1.11.1.- Catasto Terreni**

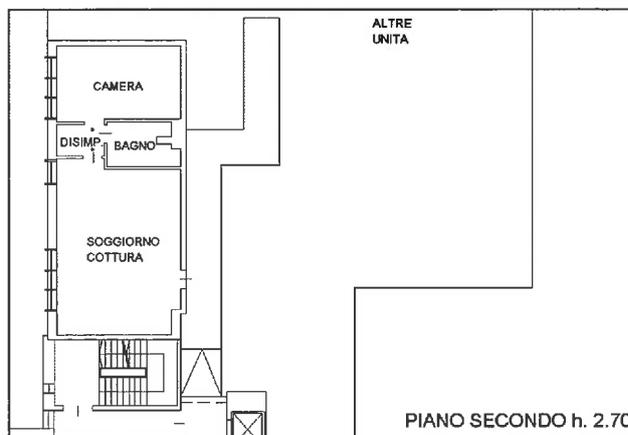
Comune di Padova partita 1 (Ente Urbano):

FOGLIO	MAPP.	QUALITÀ	CL.	Are	RD	RA
66	326	E.U.		71 30		

**1.11.2.- Catasto Fabbricati**

Comune di Padova partita intestata a: Foglio 66 Mappale 326 subalterni:

SUB	UBICAZIONE	Piano	CAT.	CL.	CONS.	SUP. CAT.	REND.
805	Galleria A. De Gasperi 3	2	A/2	3	Vani 3,5	Tot. Mq 70	813,42



## 1.11.3.- Confini

<b>Confini Sub 805</b>	a Nord	Sub. 804
	ad Est	Sub. 804 e corridoio condominiale
	a Sud	Vano scala condominiale
	a Ovest	Spazio su corte comune

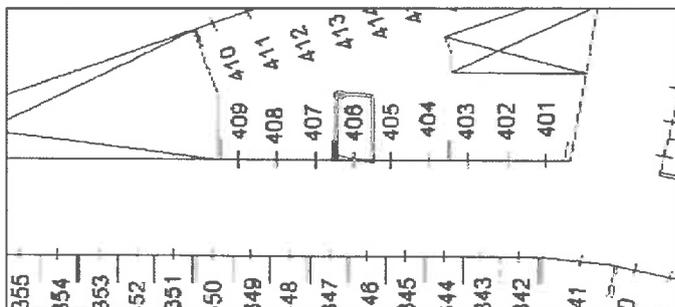
## 1.12.- CATASTO LOTTO 12 – POSTO AUTO COPERTO SUB 406

## 1.12.1.- Catasto Terreni

Comune di Padova partita 1 (Ente Urbano):

FOGLIO	MAPP.	QUALITÀ	CL.	Are	RD	RA
66	326	E.U.		71 30		

## 1.12.2.- Catasto Fabbricati

Comune di Padova partita intestata a: ..... Foglio 66 Mappale 326  
subalterno:

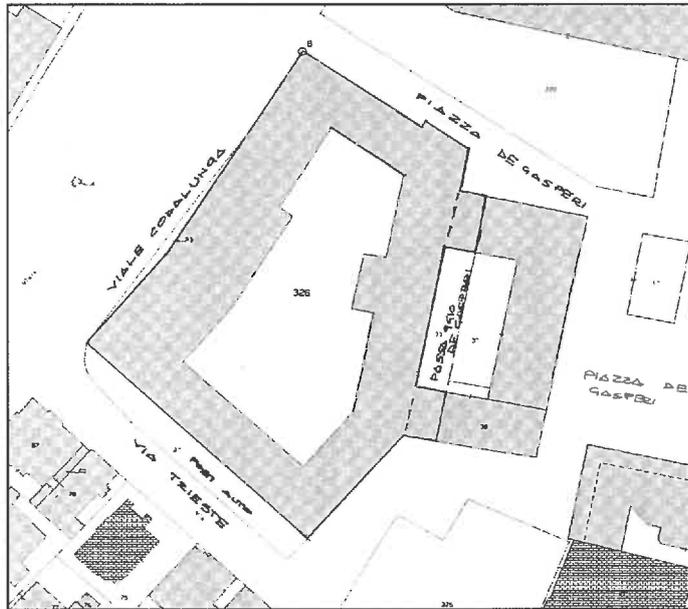
SUB	UBICAZIONE	Piano	CAT.	CL.	CONS.	SUP. CAT.	REND.
406	Via Trieste 1	S1	C/6	7	Mq 11	Tot. Mq 12	73,85

## 1.12.3.- Confini

<b>Confini Sub 406</b>	a Nord	Sub. 407
	ad Est	Sub. 413
	a Sud	Sub. 405
	a Ovest	corsia di manovra e di accesso

**1.13.- CATASTO LOTTO 13 – N. 13 POSTI AUTO SCOPERTI**

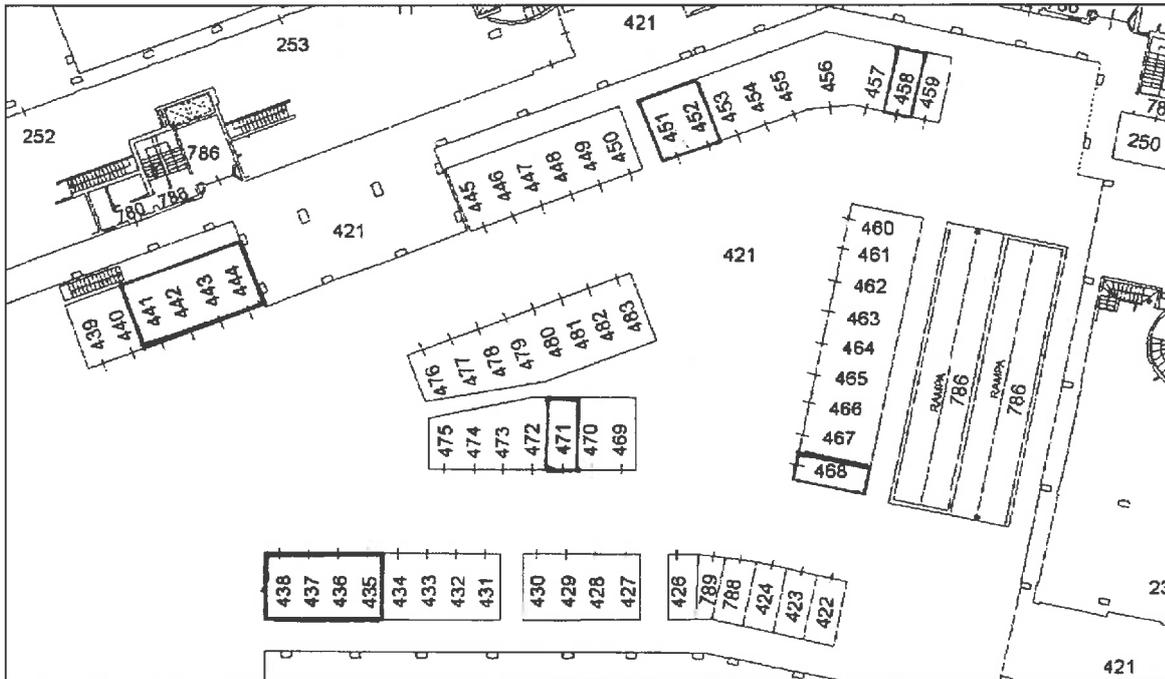
**1.13.1.- Catasto Terreni**



Comune di Padova partita 1 (Ente Urbano):

FOGLIO	MAPP.	QUALITÀ	CL.	Are	RD	RA
66	326	E.U.		71 30		

**1.13.2.- Catasto Fabbricati**



Comune di Padova partita intestata a: Foglio 66 Mappale 326

subalterni:

SUB	UBICAZIONE	Piano	CAT.	CL.	CONS.	SUP. CAT.	REND.
435	Via Trieste 1	T	C/6	4	Mq 9	Tot. Mq 9	37,65
436	Via Trieste 1	T	C/6	4	Mq 9	Tot. Mq 9	37,65
437	Via Trieste 1	T	C/6	4	Mq 9	Tot. Mq 9	37,65
438	Via Trieste 1	T	C/6	4	Mq 9	Tot. Mq 9	37,65
441	Via Trieste 1	T	C/6	4	Mq 10	Tot. Mq 10	41,83
442	Via Trieste 1	T	C/6	4	Mq 10	Tot. Mq 10	41,83
443	Via Trieste 1	T	C/6	4	Mq 10	Tot. Mq 10	41,83
444	Via Trieste 1	T	C/6	4	Mq 9	Tot. Mq 9	37,65
451	Via Trieste 1	T	C/6	4	Mq 10	Tot. Mq 10	41,83
457	Via Trieste 1	T	C/6	4	Mq 9	Tot. Mq 9	37,65
458	Via Trieste 1	T	C/6	4	Mq 9	Tot. Mq 9	37,65
468	Via Trieste 1	T	C/6	4	Mq 11	Tot. Mq 11	46,02
471	Via Trieste 1	T	C/6	4	Mq 10	Tot. Mq 10	41,83

N.B. i posti auto da 435 a 438 e da 441 a 444 sono locati; gli altri sono liberi

### 1.13.3.- Confini

Confini Sub 435	a Nord	Sub. 436
	ad Est	corsia di manovra
	a Sud	Sub. 434
	a Ovest	Corridoio pedonale

Confini Sub 436	a Nord	Sub. 437
	ad Est	corsia di manovra
	a Sud	Sub. 435
	a Ovest	Corridoio pedonale

Confini Sub 437	a Nord	Sub. 438
	ad Est	Corsia di manovra
	a Sud	Sub. 436
	a Ovest	Corridoio pedonale

Confini Sub 438	a Nord	Corsia di manovra
	ad Est	Corsia di manovra
	a Sud	Sub. 437
	a Ovest	Corridoio pedonale

Confini Sub 441	a Nord	Sub. 440
	ad Est	Scale di accesso al piano interrato e corridoio pedonale
	a Sud	Sub. 442
	a Ovest	Corsia di manovra

Confini Sub 442	a Nord	Sub. 441
	ad Est	Scala di accesso al piano interrato e corridoio pedonale
	a Sud	Sub. 443
	a Ovest	Corsia di manovra

<b>Confini Sub 443</b>	a Nord	Sub. 442
	ad Est	Scala di accesso al piano interrato e corridoio pedonale
	a Sud	Sub. 444
	a Ovest	Corsia di manovra

<b>Confini Sub 444</b>	a Nord	Sub. 443
	ad Est	Corridoio pedonale comune
	a Sud	Portico comune
	a Ovest	Corsia di manovra

<b>Confini Sub 451</b>	a Nord	Passaggio pedonale
	ad Est	Passaggio pedonale
	a Sud	Sub. 452
	a Ovest	Corsia di manovra

<b>Confini Sub 457</b>	a Nord	Sub. 456
	ad Est	Passaggio pedonale
	a Sud	Sub. 458
	a Ovest	Corsia di manovra

<b>Confini Sub 458</b>	a Nord	Sub. 457
	ad Est	Passaggio pedonale
	a Sud	Sub. 459
	a Ovest	Corsia di manovra

<b>Confini Sub 468</b>	a Nord	Spazio di manovra
	ad Est	Sub. 467
	a Sud	Passaggio pedonale
	a Ovest	Corsia di manovra

<b>Confini Sub 471</b>	a Nord	Sub. 472
	ad Est	Passaggio pedonale
	a Sud	Sub. 470
	a Ovest	Corsia di manovra

**2.- ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO**

(aggiornate al 12.12.2023)

Secondo quanto dichiarato dal Notaio Pierpaolo Siniscalchi di Velletri, iscritto presso il Collegio dei Distretti Notarili di Roma Velletri e Civitavecchia al 08.09.2022 la situazione delle iscrizioni e trascrizioni sui beni pignorati era la seguente:

**2.0.- Premessa catastale**

**ATTUALE DEFINIZIONE CATASTALE, EVENTUALI NOTIZIE STORICHE:**  
(15 settembre 2022)

**1) Al Catasto Fabbricati del Padova (PD):**

- Foglio 66, particella 326, sub 16, Galleria Alcide de Gasperi n. 3, piano 1°, categoria A/10, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale Totale 146 m<sup>2</sup>; Rendita €. 2.956,72 (ex sez. A, foglio 25, p.lla 1046 sub 16 - derivante da impianto meccanografico del 30.06.1987);
- Foglio 66, particella 326, sub 40, Galleria Alcide de Gasperi n. 3, piano 1°, categoria A/10, classe 3, consistenza 2 vani, superficie catastale Totale 39 m<sup>2</sup>; Rendita €. 1.182,69 (ex sez. A, foglio 25, p.lla 1046 sub 16 - derivante da impianto meccanografico del 30.06.1987);
- Foglio 66, particella 326, sub 41, Passaggio Alcide de Gasperi n. 3, piano 1°, categoria A/10, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale Totale 118 m<sup>2</sup>; Rendita €. 2.661,04 (ex sez. A, foglio 25, p.lla 1046 sub 16 - derivante da impianto meccanografico del 30.06.1987);
- Foglio 66, particella 326, sub 42, Galleria Alcide de Gasperi n. 3, piano 1°, categoria A/10, classe 3, consistenza 2 vani, superficie catastale Totale 30 m<sup>2</sup>; Rendita €. 1.182,69 (ex sez. A, foglio 25, p.lla 1046 sub 16 - derivante da impianto meccanografico del 30.06.1987);
- Foglio 66, particella 326, sub 227, Viale Codalunga n. 4/H, piano 2°, categoria A/10, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale Totale 101 m<sup>2</sup>; Rendita €. 3.252,39 (ex sez. A, foglio 25, p.lla 1046 sub 227 - derivante da variazione del 15.11.1999 in atti dal 15.11.1999);  
da variazione del 04.12.1987 in atti dal 10.02.1997), sub 95 (derivante da impianto meccanografico del 30.06.1987) e sub 21 (derivante da impianto meccanografico del 30.06.1987);
- Foglio 66, particella 326, sub 442, Via Trieste n. 1, piano terra, categoria C/6, classe 4, consistenza 10 m<sup>2</sup>, superficie catastale Totale 10 m<sup>2</sup>; Rendita €. 41,83 [ex sez. A, foglio 25, p.lla 1046 sub 442 - derivante da unità afferenti edificate su aree di corte del 19.06.2008, già sub 421 (b.c.c.), già sub 247, già sub 226 (derivante da variazione del 15.11.1999), sub 208 (derivante da variazione del 04.12.1987 in atti dal 10.02.1997), sub 95 (derivante da impianto meccanografico del 30.06.1987) e sub 21 (derivante da impianto meccanografico del 30.06.1987)];
- Foglio 66, particella 326, sub 443, Via Trieste n. 1, piano terra, categoria C/6, classe 4, consistenza 10 m<sup>2</sup>, superficie catastale Totale 10 m<sup>2</sup>; Rendita €. 41,83 [ex sez. A, foglio 25, p.lla 1046 sub 443 - derivante da unità afferenti edificate su aree di corte del 19.06.2008, già sub 421 (b.c.c.), già sub 247, già sub 226 (derivante da variazione del 15.11.1999), sub 208 (derivante da variazione del 04.12.1987 in atti dal 10.02.1997), sub 95 (derivante da impianto meccanografico del 30.06.1987) e sub 21 (derivante da impianto meccanografico del 30.06.1987)];
- Foglio 66, particella 326, sub 444, Via Trieste n. 1, piano terra, categoria C/6, classe 4, consistenza 9 m<sup>2</sup>, superficie catastale Totale 9 m<sup>2</sup>; Rendita €. 37,65 [ex sez. A, foglio 25, p.lla 1046 sub 444 - derivante da unità afferenti edificate su aree di corte del 19.06.2008, già sub 421 (b.c.c.), già sub 247, già sub 226 (derivante da variazione del 15.11.1999), sub 208 (derivante da variazione del 04.12.1987 in atti dal 10.02.1997), sub 95 (derivante da impianto meccanografico del 30.06.1987) e sub 21 (derivante da impianto meccanografico del 30.06.1987)];
- Foglio 66, particella 326, sub 451, Via Trieste n. 1, piano terra, categoria C/6, classe 4, consistenza 10 m<sup>2</sup>, superficie catastale Totale 10 m<sup>2</sup>; Rendita €. 41,83 [ex sez. A, foglio 25, p.lla 1046 sub 451 - derivante da unità afferenti edificate su aree di corte del 19.06.2008, già sub 421 (b.c.c.), già sub 247, già sub 226 (derivante da variazione del 15.11.1999), sub 208 (derivante da variazione del 04.12.1987 in atti dal 10.02.1997), sub 95 (derivante da impianto meccanografico del 30.06.1987) e sub 21 (derivante da impianto meccanografico del 30.06.1987)];

- meccanografico del 30.06.1987) e sub 21 (derivante da impianto meccanografico del 30.06.1987));
- Foglio 66, particella 326, sub 457, Via Trieste n. 1, piano terra, categoria C/6, classe 4, consistenza 9 m<sup>2</sup>, superficie catastale Totale 9 m<sup>2</sup>; Rendita €. 37,65 [ex sez. A, foglio 25, p.lla 1046 sub 457 - derivante da unità afferenti edificate su aree di corte del 19.06.2008, già sub 421 (b.c.c.), già sub 247, già sub 226 (derivante da variazione del 15.11.1999), sub 208 (derivante da variazione del 04.12.1987 in atti dal 10.02.1997), sub 95 (derivante da impianto meccanografico del 30.06.1987) e sub 21 (derivante da impianto meccanografico del 30.06.1987)];
  - Foglio 66, particella 326, sub 458, Via Trieste n. 1, piano terra, categoria C/6, classe 4, consistenza 9 m<sup>2</sup>, superficie catastale Totale 9 m<sup>2</sup>; Rendita €. 37,65 [ex sez. A, foglio 25, p.lla 1046 sub 458 - derivante da unità afferenti edificate su aree di corte del 19.06.2008, già sub 421 (b.c.c.), già sub 247, già sub 226 (derivante da variazione del 15.11.1999), sub 208 (derivante da variazione del 04.12.1987 in atti dal 10.02.1997), sub 95 (derivante da impianto meccanografico del 30.06.1987) e sub 21 (derivante da impianto meccanografico del 30.06.1987)];
  - Foglio 66, particella 326, sub 468, Via Trieste n. 1, piano terra, categoria C/6, classe 4, consistenza 11 m<sup>2</sup>, superficie catastale Totale 11 m<sup>2</sup>; Rendita €. 46,02 [ex sez. A, foglio 25, p.lla 1046 sub 468 - derivante da unità afferenti edificate su aree di corte del 19.06.2008, già sub 421 (b.c.c.), già sub 247, già sub 226 (derivante da variazione del 15.11.1999), sub 208 (derivante da variazione del 04.12.1987 in atti dal 10.02.1997), sub 95 (derivante da impianto meccanografico del 30.06.1987) e sub 21 (derivante da impianto meccanografico del 30.06.1987)];
  - Foglio 66, particella 326, sub 471, Via Trieste n. 1, piano terra, categoria C/6, classe 4, consistenza 10 m<sup>2</sup>, superficie catastale Totale 10 m<sup>2</sup>; Rendita €. 41,83 [ex sez. A, foglio 25, p.lla 1046 sub 471 - derivante da unità afferenti edificate su aree di corte del 19.06.2008, già sub 421 (b.c.c.), già sub 247, già sub 226 (derivante da variazione del 15.11.1999), sub 208 (derivante da variazione del 04.12.1987 in atti dal 10.02.1997), sub 95 (derivante da impianto meccanografico del 30.06.1987) e sub 21 (derivante da impianto meccanografico del 30.06.1987)];
  - Foglio 66, particella 326, sub 487, Via Trieste n. 1, piano seminterrato (S1), categoria C/2, classe 10, consistenza 184 m<sup>2</sup>, superficie catastale Totale 200 m<sup>2</sup>; Rendita €. 1.539,45 (ex sez. A, foglio 25, p.lla 1046 sub 487, già sub 235, già sub 234, già sub 204 - derivante da variazione del 04.12.1987 in atti dal 10.02.1997);
  - Foglio 66, particella 326, sub 549, Via Trieste n. 1, piano 1°, scala C, categoria A/10, classe 3, consistenza 2,5 vani, superficie catastale Totale 66 m<sup>2</sup>; Rendita €. 1.478,36 [ex sez. A, foglio 25, p.lla 1046 sub 549, già sub 243, già sub 226 (derivante da variazione del 15.11.1999), sub 208 (derivante da variazione del 04.12.1987 in atti dal 10.02.1997), sub 95 (derivante da impianto meccanografico del 30.06.1987) e sub 21 (derivante da impianto meccanografico del 30.06.1987)];
  - Foglio 66, particella 326, sub 801, Galleria Alcide de Gasperi n. 3, piano 2°, categoria A/2, classe 3, consistenza 3 vani, superficie catastale Totale 61 m<sup>2</sup>, Totale escluse aree scoperte 61 m<sup>2</sup>; Rendita €. 697,22 (ex sub 211, già sez. A, foglio 25, p.lla 1046 sub 211 - derivante da variazione del 04.12.1987 in atti dal 10.02.1997);
  - Foglio 66, particella 326, sub 802, Galleria Alcide de Gasperi n. 3, piano 2°, categoria A/2, classe 3, consistenza 3 vani, superficie catastale Totale 80 m<sup>2</sup>, Totale escluse aree scoperte 80 m<sup>2</sup>; Rendita €. 697,22 (ex sub 211, già sez. A, foglio 25, p.lla 1046 sub 211 - derivante da variazione del 04.12.1987 in atti dal 10.02.1997);
  - Foglio 66, particella 326, sub 803, Galleria Alcide de Gasperi n. 3, piano 2°, categoria A/2, classe 3, consistenza 3 vani, superficie catastale Totale 75 m<sup>2</sup>, Totale escluse aree scoperte 75 m<sup>2</sup>; Rendita €. 697,22 (ex sub 211, già sez. A, foglio 25, p.lla 1046 sub 211 - derivante da variazione del 04.12.1987 in atti dal 10.02.1997);
  - Foglio 66, particella 326, sub 804, Galleria Alcide de Gasperi n. 3, piano 2°, categoria A/2, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie catastale Totale 77 m<sup>2</sup>, Totale escluse aree scoperte 77 m<sup>2</sup>; Rendita €. 813,42 (ex sub 211, già sez. A, foglio 25, p.lla 1046 sub 211 - derivante da variazione del 04.12.1987 in atti dal 10.02.1997);
  - Foglio 66, particella 326, sub 805, Galleria Alcide de Gasperi n. 3, piano 2°, categoria A/2, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie catastale Totale 70 m<sup>2</sup>, Totale escluse aree scoperte 70 m<sup>2</sup>; Rendita €. 813,42 (ex sub 211, già sez. A, foglio 25, p.lla 1046 sub 211 - derivante da variazione del 04.12.1987 in atti dal 10.02.1997).

i)

## 2.1.- Trascrizioni

2.1.1.- Al ventennio i beni in esame appartenevano alla ASSICURAZIONI GENERALI SPA.-

2.1.2.- In data 10.01.2002 mediante atto di **conferimento in società** n° 60773 rep. not. Daniela Dado di Trieste, trascritto a Padova il 07.09.2002 al n 26136 Reg. Part., i beni passarono a GENIMMOBIL SPA GENERALI PROMOZIONE IMMOBILIARE, con sede a Trieste.-

2.1.3.- In data 11.06.2002 mediante atto di **mutamento di denominazione o ragione sociale** n° 62555 (racc. n. 4508) rep. not. Daniela Dado di Trieste trascritto a Padova il 07.02.2005 al n 2973 Reg. Part., i beni passarono a GENERALI PROPERTIES SPA con sede a Trieste.-

2.1.4.- In data 27.04.2009 mediante atto di **compravendita** n° 12432 (racc. n. 8630) rep. not. Marco Traspadini di Milano, trascritto a Padova il 27.05.2009 al n 11650 Reg. Part., i beni passarono a KURIZA SRL con sede a Milano.-

2.1.5.- In data 12.10.2010 mediante atto di **compravendita** n° 10817 (racc. n. 2083) rep. not. Stefano Ajello di Paderno Dugnano (Mi) trascritto a Padova il 14.10.2010 al n 23066 Reg. Part., i beni passarono a WIN STONE SRL con sede a Milano.-

2.1.6.- In data 19.11.2014 mediante atto di **scissione** n° 67942 (racc. n.10150) rep. not. Stefano Zanardi di Milano trascritto a Padova il 26.11.2014 al n. 24613 Reg. Part., i beni in esame passarono a

2.1.7 - Infine, in data 08.09.2022 al n. 24972 fu trascritto il **pignoramento** di cui al precedente punto 0.3.-

La visura eseguita per via telematica presso i RR.II. di Padova in data 13.12.2023 (in All. 3 degli Allegati generali) non ha evidenziato trascrizioni ulteriori.

## 2.2.- Iscrizioni

Nel ventennio a carico dei danti causa e della ditta esecutata vi sono le seguenti iscrizioni:

2.2.1.- In data 27.05.2009 al n. 4246, in seguito a **mutuo** per € 4.100.755,00 in data 27.04.2009 n° 12433 rep. not. Marco Traspadini di Milano, fu iscritta **ipoteca** per € 7.380.000,00 a favore della DEUTSCHE BANK MUTUI SPA con sede a Milano contro ' ..... l. sui seguenti beni:

Immobili in Comune di Padova (PD), NCEU sezione A, foglio 25, particella 1046 sub 16 - 20 - 21 - 40 - 41 - 42 - 95 - 187 - 204 - 208 - 211 - 217 - 226 - 227.  
Altri beni ommissis.

2.2.2.- In data 14.10.2010 al n. 9114 fu iscritta **ipoteca Legale** di € 513.438,24 a favore della \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ per la quota di 1/1 di proprietà derivante da compravendita a rogito del not. Stefano Ajello di Paderno Dugnano in data 12.10.2010 rep. N. 10817 a garanzia di una somma di 513.438,24. L'iscrizione grava sui seguenti beni:

Immobili in Comune di Padova (PD), NCEU sez. A, foglio 25, particella 1046 sub 242 - 549 - 40 - 42 - 41 - 16 - 246 - 487 - 435 - 436 - 437 - 438 - 441 - 442 - 443 - 444 - 230 - 227 - 468 - 451 - 457 - 458 - 211 - 471 - 406.

2.2.3.- In data 09.11.2011 al n. 8536, in seguito a **decreto ingiuntivo** emesso dal Tribunale di Padova in data 14.10.2011 al n° 8813 per € 81.407,05 oltre a interessi e spese, fu iscritta **ipoteca** per € 120.000,00 a favore del CONDOMINIO TRIESTE 1, contro \_\_\_\_\_ seguenti beni:

Immobili in Comune di Padova (PD), NCEU sez. A, foglio 25, particella 1046 sub 242 - 16 - 435 - 436 - 437 - 438 - 441 - 442 - 443 - 444 - 230 - 468 - 227 - 406.

2.2.4.- In data 10.07.2013 al n. 3307, in seguito a **decreto ingiuntivo** emesso dal Tribunale di Padova in data 08.05.2013 al n° 4504 per € 104.542,27 oltre a interessi e spese, fu iscritta **ipoteca** per € 145.000,00 a favore del CONDOMINIO TRIESTE 1, contro \_\_\_\_\_ seguenti beni:

Immobili in Comune di Padova (PD), NCEU sez. A, foglio 25, particella 1046 sub 16 - 227 - 230 - 242 - 406 - 435 - 436 - 437 - 438 - 441 - 442 - 443 - 444 - 451 - 468 - 471.

2.2.5.- In data 10.08.2022 al n. 6985, in seguito a **decreto ingiuntivo** emesso dal Tribunale di Padova in data 08.08.2022 al n° 2119/2022 per € 175.089,68 oltre a interessi e spese, fu iscritta **ipoteca** per € 200.000,00 a favore del CONDOMINIO TRIESTE 1, contro \_\_\_\_\_ gravante sugli immobili in descrizione.

La visura eseguita per via telematica presso i RR.II. di Padova in data 13.12.2023 (in Allegato 3 degli Allegati Generali) non ha evidenziato iscrizioni ulteriori.

### 2.3.- Titolo di provenienza

In adempimento al punto A. del quesito peritale lo scrivente CTU ha procurato il titolo di provenienza, ovvero la nota di trascrizione dell'atto di compravendita di cui al precedente punto 2.1.6, trascritto a Padova il 26.11.2014 al n. 24613 Reg. Part.

La nota si trova in Allegato 4 degli Allegati Generali con le annotazioni e precisazioni contenute nell'atto.

## 2.4.- Informazioni sul pregresso condominiale

In adempimento al punto B.i del quesito e in applicazione dell'art.14 lettera e) punto 1-9) del D.L. 27 giugno 2015 n.83, che modificando l'art. 173-bis cpc chiede:

*" 9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato"*

Lo scrivente CTU in data 05.12.2023 ha provveduto a contattare, via e-mail, l'Amministratore condominiale, dott.ssa Traini, per conoscere se sussistano crediti pregressi da parte del Condominio nei confronti dell'Esecutata.

In data 12.12.2023 l'Amministratore ha risposto quanto segue:

### 2.4.1.- Spese condominiali LOTTO 1 (sub.16, sub. 40, sub. 41 e sub. 42 e sub 246 - ex lotto 5)

**N.B. Gli importi che seguono derivano dalla differenza tra le spese di una gestione annuale e le somme versate dall'esecutata nel corso di quella stessa gestione, e pertanto non tengono conto dei debiti pregressi. Per vedere quali erano i debiti pregressi consultare le tabelle dell'Amministratore in Allegato 5 degli Allegati Generali (le parti di interesse sono evidenziate in giallo.)**

a) Non vi sono spese straordinarie già deliberate Negli ultimi due anni l'esecutata e l'inquilino, non esecutato, non hanno pagato i seguenti importi per spese condominiali:

**(NB Differenza fra le somme da versare nell'anno e quanto effettivamente versato in quello stesso anno)**

#### sub.16

- 2020-21 € 1.324,85 Inquilino (Direzione provinciale del Lavoro)
- 2020-21 € 2.505,48 Inquilino (Direzione provinciale del Lavoro)
- 2021-22 € -741,63 Inquilino (Direzione provinciale del Lavoro)
- 2021-22 € 4.151,47 Inquilino (Direzione provinciale del Lavoro)

**Tot sub.16 € 583,22 Inquilino (Direzione provinciale del Lavoro)**

**Tot sub.16 € 6.656,95 Inquilino (Direzione provinciale del Lavoro)**

#### sub.40

- 2020-21 € 174,57 Inquilino (Direzione provinciale del Lavoro)
- 2020-21 € 645,29 Inquilino (Direzione provinciale del Lavoro)

- 2021-22 € -26,93
- 2021-22 € 1.109,69 Inquilino (Direzione provinciale del Lavoro)

**Tot sub.40 € 147,64**

Tot sub.40 € 1.754,98 (Direzione provinciale del Lavoro)

**sub.41**

- 2020-21 € 417,71
- 2020-21 € 2.348,48 Inquilino (Direzione provinciale del Lavoro)
- 2021-22 € -112,95
- 2021-22 € 3.995,73 Inquilino (Direzione provinciale del Lavoro)

**Tot sub.41 € 304,76**

Tot sub.41 € 6.344,21 (Direzione provinciale del Lavoro)

**sub.42**

- 2020-21 € 156,97
- 2020-21 € 514,65 Inquilino (Direzione provinciale del Lavoro)
- 2021-22 € -29,09
- 2021-22 € 1.570,29 Inquilino (Direzione provinciale del Lavoro)

**Tot sub.42 € 127,88**

Tot sub.42 € 2.084,94 (Direzione provinciale del Lavoro)

**sub.246**

- 2020-21: € 128,70
- 2020-21: € 200,89
- 2021-22: € -32,57
- 2021-22: € 597,63

Tot Lotto 1 € 259,63

Tot Lotto 1 (Direzione provinciale del Lavoro) € 16.841,08

Tot Lotto 1 (Mapi inquilino) € 798,52

**N.B. si fa presente che durante la visita sul posto si è constatato che l'ufficio al sub 246 è locato e usato, come gli altri, dall'Ispettorato del lavoro e non dalla proprietaria**

**Tot. Spese condominiali Lotto 1 (proprietario e inquilino): € 2.058,16**

b) Lo scrivente non ha informazioni su eventuali altri procedimenti giudiziari in corso relativi al bene pignorato.



**2.4.4.- Spese condominiali LOTTO 4 (sub. 242-549)**

- a) Non vi sono spese straordinarie già deliberate  
b) Negli ultimi due anni l'esecutata e l'inquilino non hanno pagato i seguenti importi per spese condominiali:

**(NB Differenza fra le somme da versare nell'anno e quanto effettivamente versato in quello stesso anno)**

**Sub.242**

- 2020-21: € 920,35 proprietario
- 2020-21: € 7.446,52 inquilino (Direzione provinciale del Lavoro)
- 2021-22: € 64,71 proprietario
- 2021-22: € 12.831,47 inquilino (Direzione provinciale del Lavoro)

**Tot sub.242 (Mapi) € 985,06**

Tot sub.242 € 20.277,99 inquilino (Direzione provinciale del Lavoro)

**Sub.549**

- 2020-21: € 215,40<sup>3</sup> proprietario
- 2020-21: € 445,25 inquilino (Mapi s.r.l.)<sup>3</sup>
- 2021-22: € -81,09 proprietario
- 2021-22: € 1.278,94 inquilino (Mapi s.r.l.)

**Tot sub.549 Mapi € 134,31**

Tot sub.549 (Direzione provinciale del Lavoro) € 2.125,05

**Tot Lotto 4 Mapi: 1.119,37**

Tot Lotto 4 (Direzione provinciale del Lavoro) € 22.403,04

**Tot. Spese condominiali Lotto 4                      proprietario: € 1.119,37**

- c) Lo scrivente non ha informazioni su eventuali altri procedimenti giudiziari in corso relativi al bene pignorato.

<sup>3</sup> Oggi in realtà l'immobile risulta utilizzato dalla Direzione provinciale del Lavoro

#### 2.4.5.- Spese condominiali EX LOTTO 5 (sub. 246 collegato ora al LOTTO 1)

**N.B.** nella presente versione questo lotto è stato accorpato al lotto 1, che ora quindi comprende anche il subalterno 246

#### 2.4.6.- Spese condominiali LOTTO 6 (sub.487)

a) Non vi sono spese straordinarie già deliberate

b) Negli ultimi due anni l'esecutata non ha pagato i seguenti importi per spese condominiali:

**(N.B. Differenza fra le somme da versare nell'anno e quanto effettivamente versato in quello stesso anno)**

• 2020-21: € 228,07		proprietario
• 2020-21: € 217,04		inquilino
• 2021-22: € 28,02		proprietario
• 2021-22: € 465,53		inquilino
Tot Lotto 6	proprietario:	256,09
Tot Lotto 6	inquilino	€ 682,57
<b><u>Tot. Spese condominiali Lotto 6</u></b>		
		<b><u>proprietario e</u></b>
<b><u>inquilino: 938,66</u></b>		
c) Lo scrivente non ha informazioni su eventuali altri procedimenti giudiziari in corso relativi al bene pignorato.		

#### 2.4.7.- Spese condominiali EX SUB. 211 – ora LOTTI 7-8-9-10-11 (SUB. 801-802-803-804-805)

##### 2.4.7.1.- Calcolo delle Spese condominiali ex mapp. 211

a) Non vi sono spese straordinarie già deliberate

b) Negli ultimi due anni l'esecutata non ha pagato i seguenti importi per spese condominiali:

**(NB Differenza fra le somme da versare nell'anno e quanto effettivamente versato in quello stesso anno)**

• 2020-21: € 1.052,29		proprietario
• 2020-21: € 3.925,28		inquilino
• 2021-22: € 80,93		proprietario
• 2021-22: € 12.615,69		inquilino

Tot Lotto ex 211 .i. proprietario: 1.133,22  
 Tot Lotto ex 211 .i. inquilino € 16.480,97

**Tot. Spese condominiali Lotto ex 211 € 17.674,19**

c) Lo scrivente non ha informazioni su eventuali altri procedimenti giudiziari in corso relativi al bene pignorato.

#### 2.4.7.2.- Ripartizione delle spese condominiali tra gli appartamenti derivati dal sub 211

lotto	Superficie appartamento	debito totale	superficie complessiva	debito lotto
7	61	17.674,19	363	2.970,04
8	80	17.674,19	363	3.895,14
9	75	17.674,19	363	3.651,69
10	77	17.674,19	363	3.749,07
11	70	17.674,19	363	3.408,25
<b>totali</b>	<b>363</b>			<b>17.674,19</b>

**a) Tot. Spese condominiali Lotto 7 (sub.801): € 2.970,04**

**b) Tot Spese condominiali Lotto 8 (sub.802): € 3.895,14**

**c) Tot Spese condominiali Lotto 9 (sub.803): € 3.651,69**

**d) Tot Spese condominiali Lotto 10 (sub.804): € 3.749,07**

**e) Tot Spese condominiali Lotto 11 (sub.805): € 3.408,25**

#### 2.4.8.- Spese condominiali LOTTO 12 (posto auto sub.406)

a) Non vi sono spese straordinarie già deliberate

b) Negli ultimi due anni l'esecutata non ha pagato i seguenti importi per spese condominiali:

**(NB Differenza fra le somme da versare nell'anno e quanto effettivamente versato in quello stesso anno)**

- 2020-21: € 7,54 proprietario
- 2020-21: € 7,17 inquilino
- 2021-22: € 0,92 proprietario
- 2021-22: € 15,39 inquilino

Tot Lotto 12 proprietario: € 8,46

Tot Lotto 12 inquilino € 22,56

**Tot. Spese condominiali Lotto 12: € 31,02**

- c) Lo scrivente non ha informazioni su eventuali altri procedimenti giudiziari in corso relativi al bene pignorato.

**2.4.9.- Spese condominiali LOTTO 13 (n. 13 posti auto)**

- a) Non vi sono spese straordinarie già deliberate  
 b) Negli ultimi due anni l'esecutata non ha pagato i seguenti importi per spese condominiali:  
 (NB Differenza fra le somme da versare e quanto effettivamente versato)

**Sub.435**

- 2020-21: € 5,65                      proprietario
- 2020-21: € 5,39                      inquilino
  
- 2021-22: € 0,70                      proprietario
- 2021-22: € 11,55                      inquilino

Tot sub.435                      proprietario € 6,35  
 Tot sub.435                      inquilino € 16,94  
Tot. Spese condominiali sub. 435 : € 23,29

**Sub.436**

- 2020-21: € 5,65                      proprietario
- 2020-21: € 5,39                      inquilino
  
- 2021-22: € 0,70                      proprietario
- 2021-22: € 11,55                      inquilino

Tot sub.435                      € 6,35  
 Tot sub.435                      € 16,94  
Tot. Spese condominiali sub. 436 : € 23,29

**Sub.437**

- 2020-21: € 5,65                      proprietario
- 2020-21: € 5,39                      inquilino
  
- 2021-22: € 0,70                      proprietario
- 2021-22: € 11,55                      inquilino

Tot sub.435                      proprietario € 6,35  
 Tot sub.435                      € 16,94  
Tot. Spese condominiali sub. 437 : € 23,29

**Sub.438**

- 2020-21: € 5,65                    l. proprietario
- 2020-21: € 5,39                    inquilino
  
- 2021-22: € 0,70                    proprietario
- 2021-22: € 11,55                  inquilino

Tot sub.435                    proprietario € 6,35

Tot sub.435                    inquilino € 16,94

Tot. Spese condominiali sub. 438 : € 23,29

**Sub.441**

- 2020-21: € 5,65                    proprietario
- 2020-21: € 5,39                    inquilino
  
- 2021-22: € 0,70                    proprietario
- 2021-22: € 11,55                  inquilino

Tot sub.435                    proprietario € 6,35

Tot sub.435                    inquilino € 16,94

Tot. Spese condominiali sub. 441 : € 23,29

**Sub.442**

- 2020-21: € 5,65                    proprietario
- 2020-21: € 5,39                    inquilino
  
- 2021-22: € 0,70                    proprietario
- 2021-22: € 11,55                  inquilino

Tot sub.435                    proprietario € 6,35

Tot sub.435                    inquilino € 16,94

Tot. Spese condominiali sub. 442 : € 23,29

**Sub.443**

- 2020-21: € 5,65                    proprietario
- 2020-21: € 5,39                    inquilino
  
- 2021-22: € 0,70                    proprietario
- 2021-22: € 11,55                  inquilino

Tot sub.443                    proprietario € 6,35

Tot sub.443                    inquilino € 16,94

Tot. Spese condominiali sub. 443 : € 23,29

**Sub.444**

- 2020-21: € 5,65 ..... proprietario
- 2020-21: € 5,39 ..... inquilino
- 2021-22: € 0,70 ..... proprietario
- 2021-22: € 11,55 ..... inquilino

Tot sub.435 ..... proprietario € 6,35

Tot sub.435 ..... inquilino € 16,94

Tot. Spese condominiali sub. 444 : € 23,29

**Sub.451**

- 2020-21: € 5,65 ..... proprietario
- 2020-21: € 5,39 ..... inquilino
- 2021-22: € 0,70 ..... r.l. proprietario
- 2021-22: € 11,55 ..... inquilino

Tot sub.435 ..... r.l. proprietario € 6,35

Tot sub.435 ..... inquilino € 16,94

Tot. Spese condominiali sub. 451: € 23,29

**Sub.457**

- 2020-21: € 5,65 ..... proprietario
- 2020-21: € 5,39 ..... inquilino
- 2021-22: € 0,70 ..... proprietario
- 2021-22: € 11,55 ..... inquilino

Tot. Spese condominiali sub. 457 : € 23,29

Tot sub.435 ..... l. proprietario € 6,35

Tot sub.435 ..... inquilino € 16,94

**Sub.458**

- 2020-21: € 5,65 ..... proprietario
- 2020-21: € 5,39 ..... inquilino
- 2021-22: € 0,70 ..... r.l. proprietario
- 2021-22: € 11,55 ..... r.l. inquilino

Tot sub.435 ..... proprietario € 6,35

Tot sub.435 ..... inquilino € 16,94

Tot. Spese condominiali sub. 458 : € 23,29

**Sub.468**

- 2020-21: € 5,65 proprietario
  - 2020-21: € 5,39 inquilino
  
  - 2021-22: € 0,70 proprietario
  - 2021-22: € 11,55 inquilino
- Tot sub.43: proprietario € 6,35  
 Tot sub.43 inquilino € 16,94  
Tot. Spese condominiali sub. 468 : € 23,29

**Sub.471**

- 2020-21: € 5,65 proprietario
  - 2020-21: € 5,39 inquilino
  
  - 2021-22: € 0,70 proprietario
  - 2021-22: € 11,55 inquilino
- Tot sub.435 proprietario € 6,35  
 Tot sub.435 inquilino € 16,94  
Tot. Spese condominiali sub. 471 : € 23,29

**Tot. Spese condominiali Lotto 13: € 302,77**

c) Lo scrivente non ha informazioni su eventuali altri procedimenti giudiziari in corso relativi al bene pignorato.

**2.5.- Regime patrimoniale tra coniugi**

La società esecutata è una persona giuridica.

### 3.- DESCRIZIONE

#### 3.0.- Edificio in generale

##### 3.0.1.- Ubicazione



La costruzione è ubicata in Padova, e occupa un intero isolato tra viale Codalunga a Ovest, via Trieste a Sud e piazza De Gasperi sugli altri due lati. Si trova ai margini del centro storico (che urbanisticamente inizia da via Trieste) e in prossimità della stazione ferroviaria.

##### 3.0.2.- Caratteristiche principali



Risale ai primi anni '70 del secolo scorso (il permesso di agibilità è del 1972) ma le sue condizioni generali di conservazione sono ancora buone, grazie a una buona qualità edilizia generale e alla costante manutenzione.

La disposizione in pianta è ad anello a margine delle quattro vie pubbliche, con una corte centrale comprendente numerosi posti auto.

Consta di due piani interrati a magazzini e posti auto, un piano terra a negozi, due piani a uffici, altri sei ad appartamenti e una copertura piana con sovrastanti cantinole.

Struttura portante in c.a., solai in laterocemento, rivestimento esterno prefabbricato alternato a fasce di c.a. a faccia vista; la parte a uffici e i relativi pilastri sono in prefabbricati di c.a. a faccia vista; la copertura piana è lastricata intorno alle cantinole. La corte interna è pavimentata in cubetti di porfido, i portici e i percorsi pedonali in quadrotti di porfido. L'impianto di riscaldamento è centralizzato.

### 3.1.- lotto 1 – uffici sub 16 – 40 – 41 - 42 – 493 e 246 (ex lotto 5)



#### 3.1.1.- Ubicazione

Il plesso di uffici in esame si trova al primo piano, con accesso dal civico 3 di passaggio De Gasperi, e si trova sulla sinistra salendo le scale; occupa tutto il lato Sud-Ovest di quel piano fino all'angolo con la via Trieste. Attualmente è locato all'Ispettorato del Lavoro di Padova (vedi contratto in Allegato 1.7).

#### 3.1.2.- Consistenza

Consta di un corridoio centrale (che corrisponde al sub 784) intorno

al quale si dispongono due file di uffici, per una superficie commerciale lorda complessiva di 489 mq<sup>4</sup>.

### 3.1.3.- Dotazione di impianti

Dispone di citofono e riscaldamento centralizzato a metano con distribuzione a due tubi in acciaio, corpi scaldanti costituiti da mobiletti fan-coil negli uffici e da radiatori in acciaio nei gruppi servizi; l'acqua calda sanitaria è prodotta dalla caldaia condominiale

### 3.1.4.- Finiture

Le tramezzature sono in laterizi intonacati; i pavimenti sono in quadrotti di linoleum a tinte chiare, le plafoniere di illuminazione sono inserite in un controsoffitto a quadrotti con struttura in vista.

I bagni (sia quelli del lotto che quelli in comune con gli altri immobili del piano) hanno pavimenti e pareti (fino a m.2,00) in ceramiche 20x20 e apparecchi in vetrochina di tipo medio, con rubinetteria monoforo a dischi ceramici.

Gli infissi esterni sono in Douglas con vetri semplici; quelli interni sono tamburati e impiallacciati in frassino con riquadri. La qualità e lo stato di conservazione degli infissi sono discreti.

### 3.1.5.- Ufficio sub 246 (ex lotto 5, ora accorpato al lotto 1)



#### 3.1.5.1.- Ubicazione

L'ufficio in esame è un monolocale di circa 19 mq che è stato ricavato dal pianerottolo del primo piano della scala al civico 3 del passaggio De Gasperi, chiudendone una parte con un cartongesso. Attualmente è locato all'Ispettorato del Lavoro di Padova, così come i due

<sup>4</sup> Dato ricavato graficamente dalle planimetrie, corridoio compreso. La superficie catastale complessiva è di mq 333 oltre all'ampio corridoio interno (sub 784).

uffici ai lotti 1 e 4. che si trovano rispettivamente alla sua sinistra e alla sua destra guardando dalla scala.

### 3.1.5.2.- Consistenza

Si tratta, come detto, di un monolocale della superficie lorda commerciale di 19 mq, che ora è stato accorpato al lotto 1.

### 3.1.5.3.- Dotazione di impianti

Dispone di riscaldamento centralizzato a metano, distribuzione a due tubi in acciaio, corpi scaldanti costituiti da mobiletti fan-coil

### 3.1.5.4.- Finiture

La tramezzatura di separazione è in cartongesso; il pavimento è in quadrotti di linoleum a tinte chiare, le plafoniere di illuminazione sono inserite in un controsoffitto a quadrotti con struttura in vista

Gli infissi esterni sono in Douglas con vetri semplici. La porta è impiallacciata in frassino con riquadro. La qualità e lo stato di conservazione degli infissi sono discreti.

## 3.2.- lotto 2 – Appartamento in ristrutturazione sub 227 – 2. piano



### 3.2.1.- Ubicazione

L'ufficio si trova al secondo piano sulla destra nel corridoio della scala, al civico 4/H di Viale Codalunga.

### 3.2.2.- Consistenza

Come si vede dalla foto, attualmente è in corso una ristrutturazione

allo stato di grezzo avanzato per trasformarlo in un appartamento che conterà di ingresso, pranzo-soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere e un bagno per complessivi **97 mq** Attualmente però, essendo decaduta la SCIA essa va ripresentata.

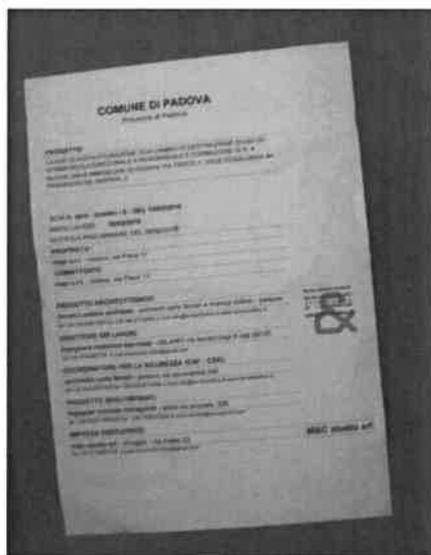
### 3.2.3.- Dotazione di impianti

Da quanto è dato vedere, sono previsti: un impianto di riscaldamento autonomo con caldaietta a condensazione ubicata nell'angolo cottura, che fornirà pure l'acqua calda sanitaria; distribuzione a collettore in Rame e radiatori in acciaio, oltre a un nuovo impianto elettrico a norme CEI. Gli altri impianti non sono ancora definiti.

### 3.2.4.- Finiture

Le tramezzature sono in laterizi intonacati; i pavimenti non sono stati ancora posati, così come i rivestimenti, gli infissi interni e le apparecchiature del bagno. I serramenti esterni non risultano sostituiti e quindi sono in Douglas con vetri semplici.

### 3.2.5.- Costo di ultimazione lavori



In Allegato 2.6. (Allegato 6 del Lotto 2) si trova il **computo metrico estimativo** degli interventi necessari per ultimare i lavori, che dalla notifica preliminare affissa sulla porta di ingresso (vedi foto qui sopra) risultano iniziati il 10.02.2016 e attualmente sono fermi.

In sintesi, i lavori di completamento sono i seguenti:

1. Demolizione massetti;
2. Completamento dell'impianto elettrico;

3. Completamento dell'impianto idro-termo sanitario;
4. Creazione di nuovi cartongessi;
5. Fornitura e posa delle porte interne;
6. Rasatura di alcune pareti e soffitti;
7. Pittura;
8. Fornitura e posa dei pavimenti;
9. Fornitura e posa dei battiscopa;
10. Fornitura, posa e collaudo della caldaia e dei radiatori;
11. Fornitura e posa in opera dei sanitari;
12. Fornitura e posa di tutte le porte interne;
13. Verifica e certificato di conformità degli impianti;

Detti lavori sono descritti analiticamente nel C.M.E. che, sulla base dei prezzi ufficiali attuali<sup>5</sup>, ha dato un totale di **€ 43.961,37** (su cui va calcolata l'IVA).

A tale importo vanno poi aggiunte le spese tecniche per la SCIA per completamento lavori, la direzione dei lavori, la sicurezza in fase di progettazione e di esecuzione lavori e le asseverazioni e certificazioni necessarie a ottenere l'agibilità, per un totale stimato, in linea di massima, in **€ 6.000,00**.

### 3.3.- lotto 3 – ufficio sub 230



#### 3.3.1.- Ubicazione

L'ufficio si trova al secondo piano in fondo al corridoio sulla destra della scala al civico 4/H di viale Codalunga, lo stesso del lotto 2.

<sup>5</sup> prezzo DEI e prezzo della Regione Veneto

### 3.3.2.- Consistenza

Si tratta della vecchia sede di filiale delle 'Assicurazioni generali' che hanno costruito il complesso. Consta di un ingresso, una zona *open space* di segreteria, quattro disimpegni, tre bagni con antibagno, un ripostiglio e 15 locali ufficio, per una superficie complessiva lorda commerciale di **494 mq.**

### 3.3.3.- Dotazione di impianti

Dispone di citofono e riscaldamento centralizzato a metano, distribuzione a due tubi in acciaio, corpi scaldanti costituiti da mobiletti fan-coil negli uffici e in acciaio nei gruppi servizi; l'acqua calda sanitaria è prodotta dalla caldaia condominiale

### 3.3.4.- Finiture

Le tramezzature sono in laterizi intonacati; i pavimenti sono in quadrotti di linoleum a tinte chiare, le plafoniere di illuminazione sono inserite in un controsoffitto a quadrotti con struttura portante in vista.

I bagni hanno pavimenti e pareti (fino a m.2,00) rivestiti in ceramiche 20x20 e apparecchi in vetrochina di tipo medio, con rubinetteria monoforo a dischi ceramici.

Gli infissi esterni sono in Douglas con vetri semplici; quelli interni sono impiallacciati in frassino con riquadri. La qualità e lo stato di conservazione degli infissi sono discreti.

## 3.4.- lotto 4 – ufficio sub 242 e sub 549



### 3.4.1.- Ubicazione

L'immobile in esame si trova al primo piano con ingresso sulla destra della scala al civico 2 del passaggio De Gasperi, e occupa la parte

Nord-ovest e Nord di quel piano fino ad arrivare a viale Codalunga. Attualmente è locato all'Ispettorato del Lavoro di Padova, tranne l'ultima parte del tratto Nord, che è sfitta e quindi è separata dal resto da una barriera mobile costituita da alcuni armadietti metallici (qui sotto è riprodotta la parte su viale Codalunga).



### 3.4.2.- Consistenza

Consta di un corridoio centrale (che corrisponde al sub 249) intorno al quale si dispongono due file di uffici (in tutto 31, con superfici variabili da 13 a 30 mq); inoltre 6 disimpegni, un ripostiglio, un archivio e quattro gruppi di servizi igienici per una superficie commerciale lorda complessiva di 1.570 mq circa<sup>6</sup>.

### 3.4.3.- Dotazione di impianti

Dispone di citofono e riscaldamento centralizzato a metano, distribuzione a due tubi in acciaio, corpi scaldanti costituiti da mobiletti fan-coil negli uffici e in acciaio nei gruppi servizi; l'acqua calda sanitaria è prodotta dalla caldaia condominiale.

<sup>6</sup> Calcolata graficamente sulle planimetrie.

### 3.4.4.- Finiture

Le tramezzature sono in laterizi intonacati; i pavimenti sono in quadrotti di linoleum a tinte chiare, le plafoniere di illuminazione sono inserite in un controsoffitto a quadrotti con struttura in vista

I bagni hanno pavimenti e pareti (fino a m.2,00) in ceramiche 20x20 e apparecchi in vetrochina di tipo medio, con rubinetteria monoforo a dischi ceramici.

Gli infissi esterni sono in Douglas con vetri semplici; quelli interni sono impiallacciati in frassino con riquadro. La qualità e lo stato di conservazione degli infissi sono discreti.

### 3.5.- Ex lotto 5 – ufficio sub 246

**N.B.** nella presente versione questo lotto è stato accorpato al lotto 1, che ora quindi comprende anche il subalterno 246

### 3.6.- lotto 6 – Magazzino sub 487 al piano interrato



#### 3.6.1.- Ubicazione

Il magazzino in esame si trova al primo piano sottostrada, con accesso carraio dalla via Trieste, dietro le rampe di accesso, nella parte Sud di quel piano.

#### 3.6.2.- Consistenza

Consta di tre locali collegati tra loro per una superficie lorda commerciale complessiva di **184 mq.**

### 3.6.3.- Dotazione di impianti

I locali, locati all'Ispettorato del Lavoro, sono dotati di impianto elettrico a cavi esterni in canalina con prese di sicurezza industriali, e di riscaldamento a due tubi in acciaio, con radiatori a nastro nella parte alta delle pareti. È attualmente dotato di certificato di prevenzione incendi, essendo utilizzato come archivio con un contenuto di carta superiore ai 50 quintali<sup>7</sup>.

### 3.6.4.- Finiture

I locali sono intonacati, con parimenti in grès rosso 7,5x15, porte metalliche in acciaio parte ad anta e parte scorrevoli; finestroni a nastro in acciaio verniciato con vetri semplici e traslucidi.

## 3.7.- lotto 7 – appartamento sub 801 (da ultimare)



### 3.7.1.- Ubicazione

L'appartamento in esame si trova in Galleria De Gasperi n°3 al secondo piano assieme agli altri 4 appartamenti derivati dal frazionamento con cambio di destinazione d'uso dell'ufficio al mappale 221. Occupa la parte Sud-Ovest della zona Nord di quel piano

<sup>7</sup> Attività 34.1.B soggetta al controllo dei VV.F.: 'Depositi di carta (...) con quantitativi in massa da 5.000 a 50.000 Kg'

### 3.7.2.- Consistenza

Si tratta di un monolocale composto da: pranzo-soggiorno e zona notte in un unico ambiente, disimpegno e bagno per una superficie lorda complessiva di **61 mq** circa ed un'altezza di 2,70 m.

### 3.7.3.- Dotazione di impianti

Disporrà di citofono (non ancora montato) e riscaldamento autonomo a metano con impianto a collettore in rame.

L'impianto idrotermo-sanitario è completo tranne i radiatori, la caldaietta ed un coperchio metallico oltre a 3 in PVC che chiudano le ispezioni del medesimo.

L'impianto elettrico è completo e comprende placche e interruttori.

### 3.7.4.- Finiture

Le tramezzature sono in laterizi intonacati; i pavimenti i battiscopa e i rivestimenti di cucina e bagno non sono ancora stati posati e non sono presenti a pie' d'opera.

Il bagno, non essendo finito, non ha gli apparecchi sanitari eccetto il piatto doccia.

Gli infissi esterni sono nuovi in PVC bicolore (in tinta legno all'esterno e bianchi all'interno) con vetrocamera basso-emissiva e distanziatore metallico; gli avvolgibili sono in materiale plastico. Le porte interne mancano, ma è presente la porta blindata esterna anch'essa con pannelli porta bicolore in legno (bianchi all'interno e tinta legno all'esterno).

La qualità e lo stato di conservazione degli infissi esterni sono molto buoni.

### 3.7.5.- Costo di ultimazione lavori

In Allegato 7.4. (Allegato 4 del lotto 7) si trova il **computo metrico estimativo** degli interventi necessari per ultimare i lavori iniziati nel 2016 e attualmente fermi.

Il lavori di completamento dell'appartamento, in sintesi, sono i seguenti:

1. Fornitura e posa dei pavimenti;
2. Fornitura e posa dei battiscopa;
3. Fornitura, posa e collaudo della caldaia e dei radiatori;
4. Fornitura e posa in opera dei sanitari;
5. Fornitura e posa di tutte le porte interne;
6. Verifica degli impianti

Per un totale, ricavato analiticamente dai prezzi ufficiali<sup>8</sup>, di **€ 22.800,33** (su cui va calcolata l'IVA).

<sup>8</sup> La cifra è stata calcolata utilizzando il prezzo DEI e quello della Regione Veneto

A tale importo vanno poi aggiunte le spese tecniche per: la SCIA per completamento lavori, la direzione lavori, la sicurezza in fase di progettazione e di esecuzione lavori e le asseverazioni e certificazioni necessarie a ottenere l'agibilità, per un totale stimato, in linea di massima, in € 4.500,00.

### 3.8.- lotto 8 – appartamento sub 802 (da ultimare)



#### 3.8.1.- Ubicazione

L'appartamento in esame si trova in Galleria De Gasperi n°3 al secondo piano assieme agli altri 4 appartamenti derivati dal frazionamento dell'ufficio al mappale 221. Occupa la parte Est del lato Nord di quel piano. Lungo il corridoio di accesso si trova dopo il sub. 801.

#### 3.8.2.- Consistenza

Si tratta di un monocale composto da pranzo-soggiorno e zona notte in un unico ambiente, disimpegno e bagno per una superficie lorda complessiva di **80 mq** circa ed un'altezza di 2,70 m.

#### 3.8.3.- Dotazione di impianti

Disporrà di citofono (da fornire) e riscaldamento autonomo a metano (lo si evince dalla presenza del collettore).

L'impianto idrotermo-sanitario è completo ma mancano la caldaietta e un coperchio metallico oltre a 3 coperchi in PVC che chiudano le ispezioni del medesimo. I radiatori in questo appartamento sono presenti a pie' d'opera ma risultano ancora da

montare. E' presente una macchia sul muro prospiciente alla cucina. E' da capire se vi sia una perdita dalla colonna della stessa cucina.

L'impianto elettrico è completo e comprende placche e interruttori.

### 3.8.4.- Finiture

Le tramezzature sono in laterizi intonacati; i pavimenti, i battiscopa e i rivestimenti di cucina e bagno non sono ancora stati posati e non sono presenti in loco.

Il bagno, non essendo finito, non ha gli apparecchi sanitari eccetto il piatto doccia.

Gli infissi esterni sono in PVC di colore nero, come i cassonetti, con vetrocamera basso-emissivo e distanziatore metallico; gli avvolgibili sono in materiale plastico. Le porte interne non sono presenti. E' presente la porta blindata esterna. La qualità e lo stato di conservazione degli infissi esterni sono molto buoni.

### 3.8.5.- Costo di ultimazione lavori

In Allegato 8.4. (Allegato 4 del Lotto 8) si trova il **computo metrico estimativo** degli interventi necessari per ultimare i lavori iniziati nel **2016** e attualmente fermi.

Il lavori di completamento dell'appartamento, in sintesi, sono i seguenti:

1. Fornitura e posa dei pavimenti;
2. Fornitura e posa dei battiscopa;
3. Fornitura posa e collaudo della caldaia; posa dei radiatori;
4. Fornitura e posa in opera dei sanitari;
5. Fornitura e posa di tutte le porte interne;
6. Verifica degli impianti;

Per un totale computato analiticamente su prezzi ufficiali<sup>9</sup> di **€ 24.803,65** (su cui va calcolata l'IVA).

A tale importo vanno poi aggiunte:

- le spese tecniche per SCIA di completamento, direzione lavori, sicurezza in fase di progettazione e di esecuzione lavori nonché le asseverazioni e certificazioni necessarie a ottenere l'agibilità, per un totale stimato, in linea di massima, in **€ 4.500,00**.
- Il costo di ricerca e sistemazione della infiltrazione in cucina viene stimato **€ 1.500,00**, che comprendono anche il ripristino della parete dopo la riparazione

<sup>9</sup> La cifra è stata calcolata utilizzando il prezzo DEI e quello della Regione Veneto

### 3.9.- lotto 9 – appartamento sub 803 (da ultimare)



#### 3.9.1.- Ubicazione

L'appartamento in esame si trova in Galleria De Gasperi n°3 al secondo piano assieme agli altri 4 appartamenti derivati dal frazionamento dell'ufficio al mappale 221. Occupa la parte Nord di quel piano. Lungo il corridoio di accesso si trova dopo il sub. 802.

#### 3.9.2.- Consistenza

Si tratta di un bilocale composto da pranzo-soggiorno bagno disimpegno e camera per una superficie lorda complessiva di **75 mq** circa ed un'altezza di 2,70 m.

#### 3.9.3.- Dotazione di impianti

Disporrà di citofono (non montato) e riscaldamento autonomo a metano (lo si evince dalla presenza del collettore).

L'impianto idrotermo-sanitario è completo ma mancano radiatori, caldaietta e un coperchio metallico (oltre a quelli in PVC) che chiudano le ispezioni del medesimo.

L'impianto elettrico è completo, compresi placche e interruttori.

Si sono riscontrate macchie sul muro sotto la finestra in salotto e sul controsoffitto del disimpegno. E' da capire se vi siano effettivamente perdite che rendano necessario un intervento.

### 3.9.4.- Finiture

Le tramezzature sono in laterizi intonacati; i pavimenti i battiscopa ed i rivestimenti di cucina e bagno non sono ancora stati posati e non sono presenti in loco.

Il bagno, non essendo finito, non ha gli apparecchi sanitari eccetto il piatto doccia.

Gli infissi esterni sono in PVC bicolore (tinta legno all'esterno e bianchi all'interno) e di colore nero in soggiorno; tutti con vetrocamera basso-emissivo e distanziatore metallico; gli avvolgibili sono in materiale plastico. Le porte interne non sono presenti. E' presente la porta blindata esterna. La qualità e lo stato di conservazione degli infissi esterni sono molto buoni.

### 3.9.5.- Costo di ultimazione lavori

In Allegato 9.4. (Allegato 4 del Lotto 9) si trova il **computo metrico estimativo** degli interventi necessari per ultimare i lavori iniziati nel **2016** e attualmente fermi.

Il lavori di completamento dell'appartamento, in sintesi, sono i seguenti:

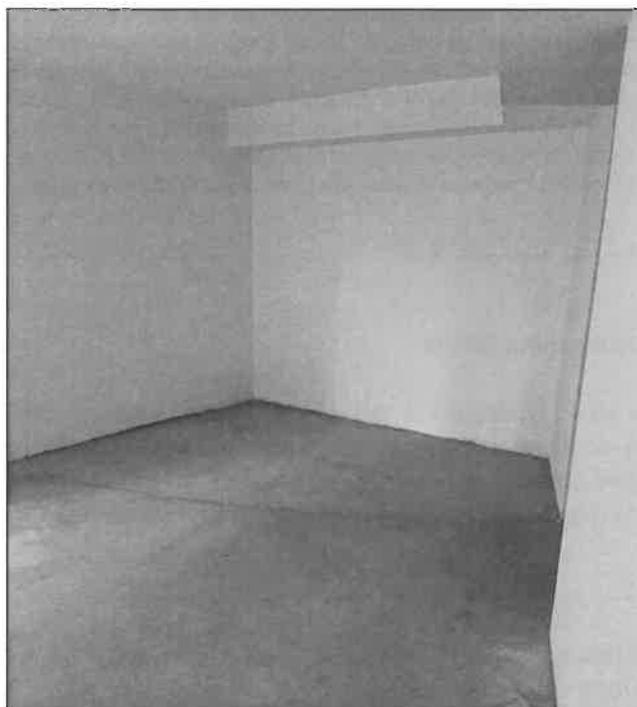
1. Fornitura e posa dei pavimenti;
2. Fornitura e posa dei battiscopa;
3. Fornitura posa e collaudo della caldaia e dei radiatori;
4. Fornitura e posa in opera dei sanitari;
5. Fornitura e posa di tutte le porte interne;
6. Verifica degli impianti;

Per un totale di € **24.512,62<sup>10</sup>** (a cui va aggiunta l'IVA).

A tale importo vanno poi aggiunte le spese tecniche per la SACIA di completamento, la direzione lavori, la sicurezza in fase di progettazione e di esecuzione lavori e le asseverazioni e certificazioni necessarie a ottenere l'agibilità, per un totale stimato, in linea di massima, in € **4.500,00**

Il costo di ricerca, sistemazione e ripristino delle infiltrazioni in soggiorno e sul soffitto del disimpegno viene stimato in € **3.000,00**

<sup>10</sup> La cifra è stata calcolata utilizzando il prezzario DEI e quello della Regione Veneto

**3.10.- lotto 10 – appartamento sub 804 (da ultimare)****3.10.1.- Ubicazione**

L'appartamento in esame si trova in Galleria De Gasperi n°3 al secondo piano assieme agli altri 4 appartamenti derivati dal frazionamento dell'ufficio al mappale 221. Occupa la parte Nord-Est della parte Nord di quel piano. Lungo il corridoio di accesso si trova a sinistra dopo il sub. 805

**3.10.2.- Consistenza**

Si tratta di un bilocale composto da ingresso, pranzo-soggiorno camera, disimpegno e bagno per una superficie lorda complessiva di 77 mq circa ed un'altezza di 2,70 m.

**3.10.3.- Dotazione di impianti**

Disporrà di citofono (non montato) e riscaldamento autonomo a metano (lo si evince dalla presenza del collettore);

L'impianto idrotermo-sanitario è completo; mancano però radiatori, caldaietta e un coperchio metallico oltre ai 3 in PVC che chiudano le ispezioni del medesimo.

L'impianto elettrico è completo e comprende placche e interruttori.

### 3.10.4.- Finiture

Le tramezzature sono in laterizi intonacati; i pavimenti i battiscopa ed i rivestimenti di cucina e bagno non sono ancora stati posati e non sono presenti in loco.

Il bagno, non essendo finito, non ha gli apparecchi sanitari eccetto il piatto doccia.

Gli infissi esterni sono nuovi in PVC bicolore come i cassonetti (tinta legno all'esterno e bianchi all'interno) con vetrocamera basso-emissivo e distanziatore metallico; gli avvolgibili sono in materiale plastico. Le porte interne non sono presenti. E' presente la porta blindata esterna. La qualità e lo stato di conservazione degli infissi esterni sono molto buoni.

### 3.10.5.- Costo di ultimazione lavori

In Allegato 10.4. (Allegato 4 del Lotto 10) si trova il **computo metrico estimativo** degli interventi necessari per ultimare i lavori iniziati nel 2016 e attualmente fermi.

I lavori di completamento dell'appartamento, in sintesi, sono i seguenti:

1. Fornitura e posa dei pavimenti;
2. Fornitura e posa dei battiscopa;
3. Fornitura posa e collaudo della caldaia e dei radiatori;
4. Fornitura e posa in opera dei sanitari;
5. Fornitura e posa di tutte le porte interne;
6. Verifica degli impianti;

Per un totale di € **24.386,83<sup>11</sup>** (su cui va calcolata l'IVA).

A tale importo vanno poi aggiunte le spese tecniche per la SCIA di completamento, la direzione lavori, la sicurezza in fase di progettazione e di esecuzione lavori e le asseverazioni e certificazioni necessarie a ottenere l'agibilità, per un totale stimato, in linea di massima, in € **4.500,00**

<sup>11</sup> La cifra è stata calcolata utilizzando il prezzario DEI e quello della Regione Veneto

**3.11.- lotto 11 – appartamento sub 805 (da ultimare)****3.11.1.- Ubicazione**

L'appartamento in esame si trova in Galleria De Gasperi n°3 al secondo piano assieme agli altri 4 appartamenti derivati dal frazionamento dell'ufficio al mappale 221. Occupa il lato Ovest della parte Nord di quel piano.

**3.11.2.- Consistenza**

Si tratta di un bilocale composto da pranzo-soggiorno, camera matrimoniale, disimpegno e bagno per una superficie lorda complessiva di **70 mq** circa ed un'altezza di 2,70 m.

**3.11.3.- Dotazione di impianti**

Disporrà di citofono (non montato) e riscaldamento autonomo a metano (lo si evince dalla presenza del collettore), con caldaietta non ancora montata così come i radiatori che risultano assenti; l'acqua calda sanitaria sarà prodotta dalla stessa caldaietta quando verrà montata

### 3.11.4.- Finiture

Le tramezzature sono in laterizi intonacati; i pavimenti sono in prefinito mentre i rivestimenti del bagno sono in pianta in monocotture 50x50 ed in parete in ceramiche 15x15; anche la parete attrezzata e la pavimentazione in prossimità della cucina sono già rivestite con ceramiche.

Il bagno, non essendo finito, non ha gli apparecchi montati eccetto il piatto del box doccia.

Gli infissi esterni sono in PVC bicolore (all'interno bianchi mentre all'esterno tinta legno) con vetrocamera basso-emissivo; gli avvolgibili sono in materiale plastico. Sono presenti le porte interne in legno, scorrevoli a scomparsa del tipo "Scigno". E' presente la porta blindata esterna. La qualità e lo stato di conservazione degli infissi esterni e interni sono molto buoni.

### 3.11.5.- Costo di ultimazione lavori

In Allegato 11.4. (Allegato 4 del Lotto 11) si trova il **computo metrico estimativo** degli interventi necessari per ultimare i lavori iniziati nel 2016 e attualmente fermi.

Il lavori di completamento dell'appartamento, in sintesi, sono i seguenti:

1. Fornitura, montaggio e collaudo della caldaia e dei radiatori;
2. Fornitura e posa in opera dei sanitari;
3. Verifica degli impianti

Per un totale di € **11.042,30<sup>12</sup>** (su cui va calcolata l'IVA).

Inoltre, a tale importo vanno poi aggiunte le spese tecniche per la SCIA di completamento, la direzione lavori, la sicurezza in fase di progettazione e di esecuzione lavori e le asseverazioni e certificazioni necessarie a ottenere l'agibilità, per un totale stimato, in linea di massima, in € **3.500,00.-**

## 3.12.- lotto 12 – posto auto coperto sub 406

### 3.12.1.- Ubicazione e consistenza

Il posto auto si trova al primo piano interrato, lungo la corsia di accesso e manovra, nella posizione indicata nell'elaborato planimetrico. La sua superficie netta è di **11 mq.**

<sup>12</sup> La cifra è stata calcolata utilizzando il prezzario DEI e quello della Regione Veneto

### 3.12.2.- Caratteristiche

Il posto auto è intonacato, con pavimento in grès rosso .

### 3.13.- lotto 13 – n. 13 posti auto scoperti

#### 3.13.1.- Ubicazione e consistenza

I posti auto si trovano nel cortile al pianterreno nelle posizioni indicate nell'elaborato planimetrico.

La superficie dei sub. 435, 436, 437, 438, 444, 457 e 458 è di **mq 9**; la superficie dei sub. 441, 442, 443, 451, 471 è di **mq 10**; quella del sub. 468 è di **11 mq**.

I posti auto da 435 a 444 sono attualmente locati all'Ispettorato del Lavoro.

#### 3.13.2.- Caratteristiche

Sono pavimentati in cubetti di porfido. Ingresso carraio condominiale con cancello in acciaio motorizzato da via Trieste.

**4.- REGOLARITÀ AMMINISTRATIVA****4.1.- Disposizioni urbanistiche**

Come si evince dal CDU (in allegato 8 degli Allegati Generali), negli strumenti urbanistici del Comune di Padova gli immobili sono inseriti nelle seguenti zone:

1) sulla base degli elaborati del Piano degli interventi (P.I.) vigente ricadente in:

- parte ZONA TERRITORIALE OMOGENEA B5 RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO SATURA:
- minima parte ZONA TERRITORIALE OMOGENEA F4 PER PARCHEGGI.

Gli interventi urbanistico-edilizi nella detta area sono disciplinati in via principale dagli articoli 18, 34 delle Norme Tecniche Operative (N.T.O.) del Piano vigente;

2) sulla base degli elaborati del Piano di Assetto del Territorio - P.A.T. del Comune di Padova, approvato con delibera di Giunta Provinciale n. 142 del 4 settembre 2014, che richiama in forma esplicita le previsioni e la normativa del P.A.T.I. e che non modifica l'assetto previsionale del P.I. Vigente. interessata da :

- VINCOLO PAESAGGISTICO - CORSI D'ACQUA (ART.142 LETT.C. D.LGS 42/2004) E TERRITORI CONTERMINI AI LAGHI (ART.142 LETT.B. D.LGS 42/2004);
- SERVITÙ O FASCE DI RISPETTO AEROPORTUALE:
- CENTRI ABITATI:
- COMPATIBILITÀ GEOLOGICA - AREE IDONEE:
- COMPATIBILITÀ GEOLOGICA - AREE IDONEE A CONDIZIONE:  
AREE SU CUI SUSSISTE UNA FASCIA DI RISPETTO IDROGEOLOGICA DI 100 METRI DA PIEDE ARGINE:

- AREE DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA: CITTÀ CONSOLIDATA:
- VALORI E TUTELE NATURALI - RETE ECOLOGICA - AMBITI DEI PARCHI O PER L'ISTITUZIONE DEI PARCHI E RISERVE NATURALI DI INTERESSE COMUNALE.

L'area risulta **compresa** nell'ambito di urbanizzazione consolidata ex l.r. 14/2017 di cui alla d.c.c 53 del 28/07/2020.

L'area è disciplinata in via principale dagli articoli 5.3.2, 5.6.12, 5.6.8.1, 7.1, 7.2, 11.2.1, 11.2.2, 11.5 delle N.T.A. del P.A.T.:

#### 4.2.- Provvedimenti di assenso riguardanti l'intero condominio

Il Condominio è stato oggetto dei seguenti provvedimenti di assenso, rilasciati dal Comune di Padova :

1. **Licenza Edilizia** n°522-68 rilasciata il 26.03.1969 per la costruzione del fabbricato ad "uso civile abitazione" viale Codalunga via Trieste (in allegato 13 degli Allegati Generali con elaborati grafici relativi agli immobili pignorati);
2. **Variante in Corso d'opera** (alla precedente C.E. n°522-1968) n°206-1972 rilasciata il 24.05.1972 (in allegato 14 degli Allegati Generali con elaborati grafici);
3. **Abitabilità** n°748-71 per l'intero fabbricato rilasciata il 15.06.1972 (in allegato 15 degli Allegati Generali con elaborati grafici);
4. **Concessione edilizia in sanatoria** n°12036/1986 a seguito di una pratica di condono edilizio presentata da "Assicurazioni Generali" per tutto l'edificio; rilasciata il 29.01.1993 (In allegato 16 degli Allegati Generali con elaborati grafici).

#### 4.3.- Provvedimenti di assenso e irregolarità relativi al LOTTO 1 (sub.16-40-41-42 e 246-ex lotto 5)

##### 4.3.1.- Provvedimenti di assenso

1. **Concessione edilizia in sanatoria** n°12036/1986 sopra citata al precedente punto 4.2.4, che riguarda tutto l'edificio ma in particolare riporta le variazioni relative al sub.41 (In allegato 1.2. con elaborati grafici);
2. **D.I.A.** per opere interne n°6983/2003 (sub. 16). In allegato 1.3. con elaborati grafici;
3. **D.I.A.** per opere interne n°6979/2003 (sub. 40) - in allegato 1.4. con elaborati grafici;
4. **D.I.A.** per opere interne n°6982/2003 (sub. 42) - in allegato 1.5. con elaborati

- grafici;  
5. **Condono edilizio** n°8960/2004 rilasciato il 21.10.2008 (sub. 246) – in Allegato 5.2. con elaborati grafici

#### 4.3.2.- Difformità riscontrate

Rispetto a questi provvedimenti in sede di sopralluogo, per i sub. 40, 41 e 42 e 246 non sono state riscontrate difformità interne. Pertanto 3 dei 4 sub. sono *regolari dal punto di vista amministrativo*.

Per quel che riguarda invece il sub.16 in sede di visita sul posto sono state evidenziate alcune difformità che vanno sanate. Lo sbarco al piano dei quattro ascensori condominiali è stato murato mentre, alla fine (ed all'inizio) del corridoio è stato delimitato lo spazio con porte di ingresso/uscita. (prima il sub. 16 era accessibile direttamente dai corridoi senza alcuna delimitazione)

Si stima pertanto, in linea di larga massima, un costo di regolarizzazione complessivo del sub.16, corrispondente a circa € 3.000,00 (di cui € 1.000,00 di sanzione minima il resto a copertura delle spese tecniche per la presentazione di una CILA in sanatoria nonché l'aggiornamento catastale).

#### 4.4.- Provvedimenti di assenso e difformità relativi al LOTTO 2 (sub. 227)

##### 4.4.1.- Provvedimenti di assenso

1. D.I.A. n°1507/1999 per opere interne – in Allegato 2.2. con elaborati grafici;  
2. D.I.A. n°333/2001 per opere interne – in Allegato 2.3. con elaborati grafici;  
3. S.C.I.A. n°836/2016 per cambio di destinazione d'uso da ufficio ad appartamento – in Allegato 2.4. con elaborati grafici.

##### 4.4.2.- Difformità riscontrate

Rispetto a quest'ultimo provvedimento in sede di sopralluogo non sono state riscontrate alcune difformità interne e pertanto l'immobile è regolare da punto di vista amministrativo. La SCIA per opere interne e cambio di destinazione d'uso però è decaduta nel 2019 senza che i lavori fossero completati.

È pertanto necessario presentare una nuova SCIA per completamento lavori al costo stimato al precedente punto 3.2.5.-

Si fa inoltre presente che, essendo decaduta la precedente SCIA, il Comune potrebbe chiedere di nuovo il pagamento degli oneri per cambio di destinazione d'uso.

**4.5.- Provvedimenti di assenso e difformità relativi al LOTTO 3 (sub. 230)****4.5.1.- Provvedimenti di assenso**

1. C.E. n°3419/2000 - in Allegato 3.2. con elaborati grafici;
2. C.E. in sanatoria n°4553/2001 – in Allegato 3.3. con elaborati grafici.

**4.5.2.- Difformità riscontrate**

Rispetto a quest'ultimo provvedimento in sede di sopralluogo sono state riscontrate diverse difformità interne, evidenziate nella tavola comparativa in allegato 3.5..

In particolare nella parte Ovest dell'immobile, sono stati fatti 3 locali adibiti a ufficio più piccoli dai due originari, nella parte centrale vi è una diversa disposizione degli spazi, e nella parte Est è stato creato un corridoio accessibile dalla parte centrale.

Si stima, in linea di larga massima, un costo di regolarizzazione complessivo corrispondente a circa € 3.500,00 che comprendono le spese tecniche per la presentazione della CILA in sanatoria, il costo della stessa, la sanzione minima di € 1.000,00 e le spese tecniche compreso aggiornamento catastale.

**4.6.- Provvedimenti di assenso e difformità relativi al LOTTO 4 (sub. 242-549)****4.6.1. - Provvedimenti di assenso**

1. Concessione Edilizia n° 681/80 rilasciato il 05.01.1981 (sub. 242) – in Allegato 4.2. con elaborati grafici;
2. Condono n° 8956/2004 rilasciato il 21.09.2006 (sub. 242) – in Allegato 4.3. con elaborati grafici;
3. Condono Edilizio n°12036/1986 (sub.549) – in Allegato 4.4. con elaborati grafici.

**4.6.2.- Difformità riscontrate**

Rispetto a questi due provvedimenti in sede di sopralluogo sono state riscontrate varie difformità interne, evidenziate nelle tavole comparative in allegato 4.6. e 4.7.

Per quel che riguarda il sub. 549 vi è una diversa distribuzione degli spazi con l'abbattimento di muri non portanti.

Nel sub. 242 abbiamo riscontrato delle piccole modifiche interne relative alla parte Nord dell'immobile: è stata chiusa una porta e creata una nuova parete non portante.

Si stima pertanto, in linea di larga massima, un costo di regolarizzazione complessivo (per i due subalterni che compongono questo

lotto) di € 5.000,00 che comprendono la presentazione di una CILA in sanatoria, sanzione minima di € 1.000,00, i diritti di segreteria per la presentazione e le spese tecniche, compreso aggiornamento catastale.

#### 4.7.- Provvedimenti di assenso e difformità relativi all'EX LOTTO 5 (sub.246)

**N.B.** nella presente versione questo lotto è stato accorpato al lotto 1, che ora quindi comprende anche il subalterno 246

#### 4.8.- Provvedimenti di assenso e difformità relativi al LOTTO 6 (sub. 487)

##### 4.8.1.- Provvedimenti di assenso

1. Istanza in sanatoria per abusi edilizi n°1022/95 rilasciata il 30.12.1997;
2. C.I.L.A. in Sanatoria n° PSCDNT76E18F839M-22022020-855 del 22.02.2020 per frazionamento e modifiche interne di unità immobiliari a uso negozio e magazzini (sub. 487) posti al piano terra e al piano sottostrada; – in Allegato 6.2. con elaborati grafici (limitatamente alla parte interrata ivi contemplata).

##### 4.8.2.- Difformità riscontrate

Rispetto a quest'ultimo provvedimento in sede di sopralluogo *non sono state riscontrate difformità*. L'immobile può essere considerato *regolare dal punto di vista urbanistico*.

#### 4.9.- Provvedimenti di assenso e difformità relativi ai LOTTI 7-8-9-10-11 (sub. 801-802-803-804-805 derivati dal sub.211)

##### 4.9.1.- Provvedimenti di assenso

1. Sanatoria n°5017/02 rilasciata il 04.11.2002 per opere interne realizzate in assenza di D.I.A. (ancora relativa al 211, prima del frazionamento - in Allegati 7.2., 8.2., 9.2., 10.2., 11.2., con elaborati grafici);
2. S.C.I.A. n°836/2016 per un progetto di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso da commerciale/direzionale a residenziale con la formazione di **4 nuove unità** (in tutto 5 abitazioni dal sub.801 al sub. 805) – in Allegati 7.3., 8.3., 9.3., 10.3., 11.3.;

##### 4.9.2.- Difformità riscontrate nel LOTTO 7 (sub. 801)

Rispetto all'ultimo provvedimento (la SCIA n°836-2016), in sede di sopralluogo *non sono state riscontrate difformità*. L'immobile può essere considerato regolare.

**4.9.3.- Difformità riscontrate nel LOTTO 8 (sub. 802)**

Rispetto all'ultimo provvedimento (alla SCIA n°836-2016) in sede di sopralluogo *non sono state riscontrate difformità*. L'immobile può essere considerato regolare.

**4.9.4.- Difformità riscontrate nel LOTTO 9 (sub. 803)**

Rispetto all'ultimo provvedimento (la SCIA n°836-2016) in sede di sopralluogo *non sono state riscontrate difformità*. L'immobile può essere considerato regolare.

**4.9.5.- Difformità riscontrate nel LOTTO 10 (sub. 804)**

Rispetto all'ultimo provvedimento assentito (la SCIA n° 836-2016) in sede di sopralluogo è stata riscontrata una piccola difformità. Il muro est della camera da letto è leggermente diverso. Pertanto dopo la ripresa dei lavori e prima della loro conclusione occorrerà presentare una CILA in variante che riproduca la situazione effettiva, e aggiornare la planimetria catastale..

Si stima pertanto, in linea di larga massima, un costo di regolarizzazione complessivo corrispondente a circa € 2.000,00 per la presentazione della CILA di cui sopra e per l'aggiornamento catastale.

**4.9.6.- Difformità riscontrate nel LOTTO 11 (sub. 805)**

Rispetto all'ultimo provvedimento assentito, alla SCIA n°836-2016, in sede di sopralluogo è stata riscontrata una piccola difformità: il muro fra soggiorno/angolo cottura e corridoio è stato leggermente ingrossato per far posto agli impianti.

Si stima pertanto, in linea di larga massima, un costo di regolarizzazione complessivo corrispondente a circa € 2.000,00 per la presentazione della CILA di cui sopra e per l'aggiornamento catastale.

**4.10.- Provvedimenti di assenso e difformità relativi al LOTTO 12****4.10.1.- Provvedimento di assenso**

Condomo Edilizio n°12036/1986 presentato da "Assicurazioni Generali" e rilasciato il 29.01.1993.
--

**4.10.2.- Difformità riscontrate**

Rispetto a quest'ultimo provvedimento in sede di sopralluogo non sono state riscontrate difformità e pertanto il posto auto può considerarsi *regolare dal punto di vista urbanistico*.

#### 4.10.- Provvedimenti di assenso e difformità relativi al LOTTO 13 (posti auto)

I posti auto al lotto 13 non hanno provvedimenti di assenso che li riguardino in particolare e non presentano difformità rispetto ai provvedimenti di assenso generali riguardanti l'intero edificio condominiale; pertanto si possono ritenere *regolari dal punto di vista urbanistico*.

### 5.- SITUAZIONI DI VINCOLO E DI OCCUPAZIONE

#### 5.1.- Vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione

Non si sono riscontrati vincoli del genere.

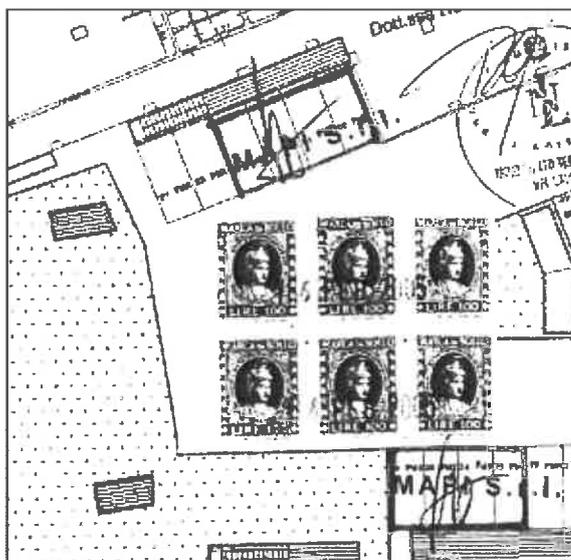
#### 5.2.- Stato attuale di occupazione

I lotti 7, 8, 9, 10 e 11 sono costituiti da appartamenti in corso di ristrutturazione e quindi, non essendo abitabili, sono ovviamente anche liberi da persone e cose.

I lotti 1, 3, 4, 5 (uffici) e il lotto 6 (magazzino) e otto dei posti auto sono attualmente locati all'Ispettorato Nazionale del Lavoro mediante un contratto stipulato il 06.11.2019 e registrato a Padova il 18.11 successivo al n. 19111811220665234 (Allegato 7 Lotto1)

Gli altri lotti risultano attualmente liberi da persone e cose.

#### 5.3. contenuti del contratto di locazione



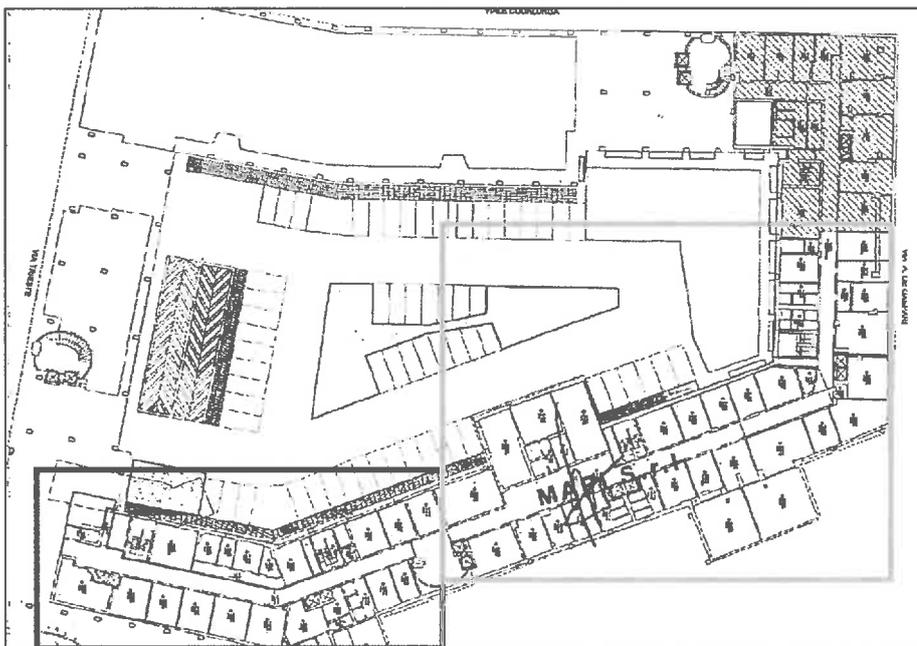
Identificazione dei posti auto locati (estratto della planimetria allegata al contratto di locazione)

Dalla planimetria allegata al contratto si evince che i posti auto locati

sono i sub 441-442-443 (di mq 10) e 444 (di mq 9) e inoltre i sub 435-436-437-438 (di mq 9) per una superficie totale di mq 75 e un valore complessivo stimato di € 97.500,00.-

Il contratto di locazione con l'Ispettorato del Lavoro risulta registrato il 18.11.2019. Le clausole salienti si possono così riassumere:

- a) **Oggetto** (nella premessa): locazione di 1.568<sup>13</sup> mq di locali a uso uffici al piano primo, di 190 a uso archivio al piano primo sottostrada e di 8 posti auto scoperti al piano terra nel cortile interno del fabbricato; il tutto identificato nelle planimetrie catastali allegate (alla pagina precedente è riprodotta per estratto quella relativa al posto auto).



Identificazione degli uffici locati al piano primo: lotti 1-5 (rosso) e porzione del lotto 4 (azzurro)



Identificazione dell'archivio al piano interrato (lotto 6)

- b) **Durata** (art. 1) sei anni, fino al 30.11.2025, l'eventuale disdetta però dev'essere inviata per raccomandata almeno 24 mesi prima della

<sup>13</sup> Dai computi effettuati mediante Autocad questa misura risulta errata per difetto: la superficie locata a uso uffici è in realtà di mq 1.638. Probabilmente nel contratto non sono stati computati i servizi igienici

- scadenza. In caso di mancata disdetta l'Amministrazione dovrà comunicare il rinnovo almeno 3 mesi prima della scadenza.
- c) **Canone** (art. 3): € **142.000,00/anno** (€ 11.833,33/mese), al netto di IVA (corrisposta direttamente dal conduttore all'erario), pagabili in rate trimestrali anticipate di € 35.500,00.
- d) **Aggiornamento canone** (art. 4): a partire dal secondo anno, in base all'indice ISTAT dei prezzi al consumo.
- e) **Spese a carico della società locatrice** (artt. 5 e 6): manutenzione straordinaria ed eventuali adeguamenti di struttura e impianti; invece le spese accessorie e quelle di riscaldamento e condizionamento sono a carico del Conduttore.

#### 5.4.- Parere sulla congruità del canone di locazione

##### 5.4.0.- Premessa: caratteristiche degli immobili locati

Dal successivo capitolo 6 e dalla planimetria allegata al contratto (riprodotta per estratto alla pagina precedente) si evince che gli immobili locati hanno le seguenti caratteristiche economiche:

lotto	superficie	coeff. ragguglio	Superficie raggugliata	stimati €
1 (+5)	489	1,00	489	496.200,00
4	1570	1,00	1570	1.463.700,00
5	Ora accorpato al lotto 1			
Sommano uffici	2.059		2.059	1.959.900,00
A dedurre: Porzione non locata	-421		-421	-392.495,00 <sup>14</sup>
Totale locato uffici	1.638		1.638	1.567.405,00
Lotto 6 (archivio)	184	0,50	92	109.500,00
<b>Totale locato uffici e archivio</b>	<b>1.822</b>		<b>1.730</b>	<b>1.676.905,00</b>
Dal lotto 13 (n. 8 posti auto)	75			97.500,00
				<b>1.774.405,00</b>

##### 5.4.1.- Valutazione in base ai canoni correnti di mercato nella zona

Il canone di locazione degli immobili è, come detto, di € 142.000,00 annui (in Euro 2019); poiché il canone viene rivalutato con l'indice ISTAT, nel 2023 esso dovrebbe valere € **167.720,00** (coefficiente di rivalutazione: 1,16), che corrispondono a 13.977 € mensili.

Dalla tabella in Allegato 7 del Lotto 1 si evince che nella zona i canoni di locazione per uffici vanno da 6,5 a 9,5 €/mq mese, e per i posti auto da 5,4 a 6,6 €/mq mese.

Poiché dalla tabella qui sopra si ricava che la superficie raggugliata degli immobili locati a ufficio (ragguagliando l'archivio al 50% della superficie effettiva) è di complessivi mq 1.730 e quella a posti auto è di mq 75, il canone mensile per essere congruo non deve essere inferiore a  $(6,5 \times 1.730 + 5,4 \times 75) = 11.650,00$  Euro; poiché il canone contrattuale è superiore (€ 13.977,00) esso va quindi considerato **congruo**.

<sup>14</sup> Calcolato dal rapporto proporzionale tra superficie complessiva del lotto 4 (mq 1570) e superficie locata (mq 421)

#### 5.4.2.- Valutazione in base al tasso di rendimento del canone

Il canone di locazione degli immobili è, come detto, di € 167.200,00 annui.

Normalmente per avere la rendita netta prodotta dall'immobile si detrae da questo importo un 10% per le spese condominiali a carico della proprietà la rendita netta viene quindi stimata in € (0,90 x 168.200 =) € **151.380,00 annui**.

Dalla tabella al precedente punto 5.4.0 si evince che nel successivo capitolo 6 il valore degli immobili e porzioni di immobili locati è stimato complessivamente in € **1.774.405,00**

Ne consegue pertanto che il tasso di rendimento degli immobili, presi nel loro complesso, è dell'**8,53%**, che è da considerare soddisfacente.

Pertanto anche sotto questo profilo l'investimento ha un rendimento **congruo**, e quindi al valore stimato degli immobili non verranno applicate detrazioni per occupato.

## 6.- VALUTAZIONE

### 6.0.- Indagine preliminare presso Astalegale

In adempimento al punto A.1 del quesito, che recita:

*nella determinazione del valore del bene pignorato terrà conto dei risultati delle vendite giudiziali già avvenute in zona limitrofa sulla base delle informazioni che gli saranno fornite da Astalegale: l'esperto è espressamente autorizzato ad acquisire detti dati inviando una mail all'indirizzo [procedure.padova@astalegale.net](mailto:procedure.padova@astalegale.net) e riportando quanto segue:*

- *il documento all'interno del quale sia presente l'autorizzazione del Giudice ad accedere ai dati;*
- *il Comune o - quanto alla città di Padova - il quartiere in cui è situato l'immobile per il quale deve essere elaborata la perizia estimativa.*

*Astalegale darà risposta entro 48h inviando un file excel con i dati richiesti.*

Lo scrivente in data 13.12.2023 ha inviato la e-mail di richiesta in (Allegato 9 degli Allegati Generali), alla quale è stata allegata la documentazione prescritta.

Lo stesso giorno Astalegale ha risposto con la e-mail che contiene dati dei quali lo scrivente ha tenuto conto nella determinazione dei valori unitari di stima di cui al successivo punto 6.2.(Allegato 10 degli Allegati Generali).

### 6.1.- Criteri seguiti nella stima

La commerciabilità degli immobili è buona, dato che nella zona esistono altri esempi di immobili trasferiti di recente e comparabili a questi per dimensioni, caratteristiche e stato di conservazione e manutenzione.

Pertanto è possibile usare per la valutazione il metodo sintetico-comparativo, con riguardo a recenti passaggi di proprietà di beni comparabili avvenuti nella zona.

I riferimenti ufficiali per tali ricerche sono:

- *Per le costruzioni edilizie:* i valori unitari riscontrati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) e i criteri di misurazione e ragguaglio proposti dallo stesso Ente;
- *Per i terreni agricoli:* le superfici catastali (fatte salve le eventuali correzioni) e i valori agricoli medi (V.A.M.) riscontrati dalla Commissione per la determinazione degli indennizzi da esproprio della Provincia di Padova.

Con riferimento a tali valori verranno dunque prese in esame le caratteristiche peculiari di ciascun immobile al fine di individuare il suo più probabile valore di mercato unitario.

La stima è condotta secondo i criteri esposti dal D.L. 27 giugno 2015 n.83, che all'art 13 lettera o) riscrive l'art.568 cpc come segue:

*“Agli effetti dell'espropriazione (..) nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, **specificando quella commerciale**; del valore per metro quadro e del valore complessivo esponendo analiticamente gli **adeguamenti e le correzioni della stima**, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia di vizi del bene venduto, e precisando per tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute.”*

## 6.2.- Stima

### 6.2.0. premessa

- Le *superfici commerciali* dei beni presi in considerazione sono compute nel precedente capitolo 3.
- La stima dei *costi necessari per la regolarizzazione edilizia* è stata eseguita nel precedente capitolo 4.-

Secondo l'Osservatorio del Mercato Immobiliare per il primo semestre 2023 (ultimo dato disponibile) in Comune di Padova fascia semicentrale zona Stazione, Scrovegni, Corso del Popolo, Fiera, Cittadella e:

a) *abitazioni civili in condizioni normali* i valori immobiliari unitari erano i seguenti:

- Abitazioni : da €/mq 1.100,00 a €/mq 1.500,00
- Box e garage: da €/mq 1.200,00 a €/mq 1,650,00

b) *abitazioni civili in condizioni ottime* i valori immobiliari unitari erano i seguenti:

- Abitazioni : da €/mq 1.900,00 a €/mq 2.600,00

c) *uffici in condizioni normali* i valori immobiliari unitari erano i seguenti:

- Abitazioni : da €/mq 1.100,00 a €/mq 1.500,00

- Box e garage: da €/mq 1.200,00 a €/mq 1,650,00
- d) *uffici in condizioni ottime* i valori immobiliari unitari erano i seguenti:
- Abitazioni : da €/mq 1.450,00 a €/mq 2.100,00

### 6.2.1. Stima LOTTO 1 (sub. 16, 40, 41, 42 e 784 e 246 – ex lotto 5)

Si assegna il seguente valore unitario, che tiene conto di quanto sopra esposto (da un lato posizione eccellente per un ufficio e buona qualità costruttiva del complesso e dall'altro finiture buone ma datate e grandi dimensioni del lotto, che riducono la platea dei potenziali acquirenti) e inoltre delle quote sulle parti condominiali in proprietà comune:

- **€/mq 1.200,00 per l'ufficio (mq 489)**

Con le correzioni seguenti:

- a) per l'**assenza della garanzia** del venditore sui vizi occulti: **-15%** del valore stimato (data l'età dell'immobile non vi sono vizi occulti ma è possibile che alcuni impianti o particolari abbiano bisogno, tra qualche anno, di interventi di manutenzione straordinaria);
- b) per la **regolarizzazione** dell'immobile: **3.000,00 €**
- c) per lo **stato d'uso e manutenzione** dell'immobile: **-0%** (l'età dell'immobile è uguale alla media degli immobili usati nella zona e per conseguenza il suo stato manutentivo è circa uguale);
- d) per lo **stato di possesso**: **-0%** (l'immobile è locato, ma a canone congruo);
- e) per eventuali **vincoli non eliminabili**: **-0%** (vedi il precedente punto 5.1)
- f) per le **spese condominiali insolute**: **€ 2.058,16** (vedi il precedente punto 2.4.1)

Il che conduce ai valori di stima qui sotto tabulati:

	Costruzione	mq	€/mq	€	Totale
a	Ufficio (sub.16,40,41,42 e 246)	489	1.200,00	586.800,00	
	<b>Totale valore stimato per l'immobile €</b>				<b>586.800,00</b>
b	<i>A dedurre</i> : detrazione per stato d'uso e manutenzione 0%: €				0,00
c	<i>A dedurre</i> : costo stimato per la sanatoria (cfr. punto 4.3): €				-3.000,00
d	<i>A dedurre</i> : assenza di garanzia venditore: 15% sul valore così ridotto: €				-87.570,00
	<b>Totale valore stima al netto delle detrazioni: €</b>				<b>496.230,00</b>
e	<i>A dedurre</i> : debiti condominiali degli ultimi due anni (cfr. punto 2.4): €				-2.058,16
	<b>Totale Generale €</b>				<b>494.171,84</b>

arrotondabili rispettivamente a **€ 496.200,00** e **€ 494.200,00** che rappresentano pertanto rispettivamente il più probabile valore di mercato del bene, al netto delle detrazioni di legge e il prezzo a base d'asta al netto delle spese condominiali a carico dell'acquirente.

**6.2.2. Stima LOTTO 2 (sub. 227)**

Si assegna il seguente valore unitario, che tiene conto di quanto sopra esposto: da un lato condizioni ottime (dopo il completamento l'appartamento sarà nuovo), posizione eccellente per un ufficio, buona qualità costruttiva del complesso e impianti moderni e dall'altro finiture buone ma datate per quanto riguarda i serramenti esterni, nonché delle quote sulle parti condominiali in proprietà comune:

- **€/mq 1.800,00 per l'appartamento (mq 97)**

Con le correzioni seguenti:

- |    |  |
|----|--|
| a) | Per il <b>completamento</b> dell'immobile si stima un costo pari a <b>43.961,37 €</b> (vedi il Computo Metrico Estimativo in allegato 2.6.);   |
| b) | Per le <b>spese tecniche</b> per poter seguire il completamento dell'immobile: <b>6.000,00 €</b> (vedi precedente punto 4.4.2)   |
| c) | per l' <b>assenza della garanzia</b> del venditore si vizi occulti: <b>-0%</b> del valore stimato (l'immobile viene assegnato come da completare e in caso di rivendita avrà la garanzia del venditore); |
| d) | per la <b>regolarizzazione</b> dell'immobile: <b>- 0,00 €</b> (questo costo è sostituito da quello della SCIA di completamento)  |
| e) | per lo <b>stato d'uso e manutenzione</b> dell'immobile: <b>-0%</b> (si tratterà di un immobile nuovo);   |
| f) | per lo <b>stato di possesso</b> : <b>-0%</b> (l'immobile è libero da persone e cose);  |
| g) | per eventuali <b>vincoli non eliminabili</b> : <b>-0%</b> (vedi il precedente punto 5.1)   |
| h) | per le <b>spese condominiali</b> insolute: <b>4.145,78</b> (vedi il precedente punto 2.4.2)  |

Il che conduce ai valori di stima qui sotto tabulati:

	Costruzione	mq	€/mq	€	Totale
a	Appartamento al piano 2 (sub. 227)	97	1.800,00	174.600,00	
	<b>Totale valore stimato per gli immobili €</b>				<b>174.600,00</b>
b	<i>A dedurre: Costo di completamento: €</i>				<b>- 43.961,37</b>
c	<i>A dedurre: Costo tecnico per il completamento(DL e CSP CSE): €</i>				<b>- 6.000,00</b>
d	<i>A dedurre: detrazione per stato d'uso e manutenzione 0%: €</i>				<b>-0,00</b>
e	<i>A dedurre: costo stimato per la sanatoria: €</i>				<b>-0,00</b>
f	<i>A dedurre: assenza di garanzia venditore: 0% sul valore così ridotto: €</i>				<b>-0,00</b>
	<b>Totale valore stima al netto delle detrazioni: €</b>				<b>124.638,63</b>
g	<i>A dedurre: debiti condominiali degli ultimi due anni (cfr. punto 2.4): €</i>				<b>- 4.145,78</b>
	<b>Totale Generale €</b>				<b>120.492,85</b>

arrotondabili rispettivamente a **€ 124.600,00** e **€ 120.500,00** che rappresentano pertanto rispettivamente il più probabile valore di mercato del bene, al netto delle detrazioni di legge e il prezzo a base d'asta al netto delle spese condominiali a carico dell'acquirente.

**6.2.3. Stima LOTTO 3 (sub. 230)**

Si assegna il seguente valore unitario, che tiene conto di quanto sopra esposto (da un lato posizione eccellente per un ufficio e buona qualità costruttiva del complesso e dall'altro finiture buone ma datate e grandi dimensioni del lotto, che riducono la platea dei potenziali acquirenti) e inoltre delle quote sulle parti condominiali in proprietà comune:

- €/mq 1.200,00 per l'ufficio (mq 494)

A tali valori vanno apportate le correzioni seguenti:

- |    |  |
|----|--|
| a) | per l'assenza della garanzia del venditore sui vizi occulti: <b>-15%</b> del valore stimato (l'immobile non vi sono vizi occulti ma è possibile che alcuni impianti o particolari abbiano bisogno, tra qualche anno, di interventi di manutenzione straordinaria); |
| b) | per la <b>regolarizzazione</b> dell'immobile: il costo stimato di tale regolarizzazione è computato al precedente punto 4.5.2 in <b>3.500,00 €</b>   |
| c) | per lo <b>stato d'uso e manutenzione</b> dell'immobile: <b>-0%</b> (l'età dell'immobile è uguale alla media degli immobili usati nella zona e per conseguenza il suo stato manutentivo è lo stesso);   |
| d) | per lo <b>stato di possesso</b> : <b>-0%</b> (l'immobile è libero da persone e cose);  |
| e) | per eventuali <b>vincoli non eliminabili</b> : <b>-0%</b> (vedi il precedente punto 5.1)   |
| f) | per le <b>spese condominiali</b> insolute: <b>19.026,82 €</b> (vedi il precedente punto 2.3)   |

Il che conduce ai valori di stima qui sotto tabulati:

	Costruzione	mq	€/mq	€	Totale
a	Ufficio al primo piano (sub. 230)	494	1.200,00	592.800,00	
<b>Totale valore stimato per gli immobili €</b>					<b>592.800,00</b>
b	<i>A dedurre: detrazione per stato d'uso e manutenzione 0%: €</i>				<b>-0,00</b>
c	<i>A dedurre: costo stimato per la sanatoria (cfr. punto 4.3): €</i>				<b>-3.500,00</b>
d	<i>A dedurre: assenza di garanzia venditore: 15% sul valore così ridotto: €</i>				<b>-88.395,00</b>
<b>Totale valore stima al netto delle detrazioni: €</b>					<b>500.905,00</b>
e	<i>A dedurre: debiti condominiali degli ultimi due anni (cfr. punto 2.4): €</i>				<b>- 19.026,82</b>
<b>Totale Generale €</b>					<b>481.878,18</b>

arrotondabili rispettivamente a € 500.900,00 e € 481.900,00 che rappresentano pertanto rispettivamente il più probabile valore di mercato del bene, al netto delle detrazioni di legge e il prezzo a base d'asta al netto delle spese condominiali a carico dell'acquirente.

**6.2.4. Stima LOTTO 4 (sub. 242 e 549)**

Si assegna il seguente valore unitario, che tiene conto di quanto sopra esposto (da un lato posizione eccellente per un ufficio e buona qualità costruttiva del complesso e dall'altro finiture buone ma datate e dimensioni del lotto molto grandi, che riducono la platea dei potenziali acquirenti) e inoltre delle quote sulle parti condominiali in proprietà comune:

- **€/mq 1.100,00 per l'ufficio (mq 1.570)**

A tali valori vanno apportate le correzioni seguenti:

- per l'**assenza della garanzia** del venditore sui vizi occulti: **-15%** del valore stimato (data l'età dell'immobile non vi sono vizi occulti ma è possibile che alcuni impianti o particolari abbiano bisogno, tra qualche anno, di interventi di manutenzione straordinaria);
- per la **regolarizzazione** dell'immobile: **€ 5.000,00**
- per lo **stato d'uso e manutenzione** dell'immobile: **-0%** (l'età dell'immobile corrisponde alla media degli immobili usati nella zona e per conseguenza il suo stato manutentivo è analogo);
- per lo **stato di possesso**: **-0%** (l'immobile è locato, ma a canone congruo);
- per eventuali **vincoli non eliminabili**: **-0%** (vedi il precedente punto 5.1)
- per le **spese condominiali insolute**: **1.119,37€** (vedi il precedente punto 2.4.4)

Il che conduce ai valori di stima qui sotto tabulati:

	Costruzione	mq	€/mq	€	Totale
a	Ufficio al P1 (sub. 242 e 549)	1.570	1.100,00	1.727.000,00	
<b>Totale valore stimato per gli immobili €</b>					<b>1.727.000,00</b>
b	<i>A dedurre:</i> detrazione per stato d'uso e manutenzione 0%: €				-0,00
c	<i>A dedurre:</i> costo stimato per la sanatoria (cfr. punto 4.3): €				-5.000,00
d	<i>A dedurre:</i> assenza di garanzia venditore: 15% sul valore così ridotto: €				-258.300,00
<b>Totale valore stima al netto delle detrazioni: €</b>					<b>1.463.700,00</b>
e	<i>A dedurre:</i> debiti condominiali degli ultimi due anni (cfr. punto 2.4): €				- 1.119,37
<b>Totale Generale €</b>					<b>1.462.580,63</b>

arrotondabili rispettivamente a **€ 1.463.700,00** e **€ 1.462.600,00** che rappresentano pertanto rispettivamente il più probabile valore di mercato del bene, al netto delle detrazioni di legge e il prezzo a base d'asta al netto delle spese condominiali a carico dell'acquirente.

#### 6.2.5. Stima EX LOTTO 5 (sub.246 ora collegato al lotto 1)

**N.B.** nella presente versione questo lotto è stato accorpato al lotto 1, che ora quindi comprende anche il subalterno 246

#### 6.2.6. Stima LOTTO 6 (sub. 487)

Si assegna il seguente valore unitario, che tiene conto di quanto sopra esposto: da un lato posizione buona per un magazzino, facile accessibilità e buona qualità di finiture e impianti (è riscaldato e ha la conformità antincendio) costruttiva del complesso e dall'altro dimensioni notevoli, che riducono la platea dei potenziali acquirenti; nonché delle quote sulle parti condominiali in proprietà comune:

- **€/mq 700,00 per il magazzino (mq 184)**

A cui vanno apportate le correzioni seguenti:

- |    |   |
|----|---|
| a) | per l'assenza della garanzia del venditore sui vizi occulti: -15% del valore stimato (data l'età dell'immobile non vi sono vizi occulti ma è possibile che alcuni impianti o particolari abbiano bisogno, tra qualche anno, di interventi di manutenzione straordinaria); |
| b) | per la regolarizzazione dell'immobile: nulla: l'immobile è regolare   |
| c) | per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile: -0% (l'età dell'immobile è uguale alla media degli immobili usati nella zona e per conseguenza il suo stato manutentivo è simile);   |
| d) | per lo stato di possesso: -0% (l'immobile è locato, ma a canone congruo);   |
| e) | per eventuali vincoli non eliminabili: -0% (vedi il precedente punto 5.1)   |
| f) | per le spese condominiali insolute: 938,66 € (vedi il precedente punto 2.3)   |

Il che conduce ai valori di stima qui sotto tabulati:

	Costruzione	mq	€/mq	€	Totale
a	Magazzino/deposito all'S1 (sub. 487)	184	700,00	128.800,00	
	<b>Totale valore stimato per gli immobili €</b>				<b>128.800,00</b>
b	A dedurre: detrazione per stato d'uso e manutenzione 0%: €				-0,00
c	A dedurre: costo stimato per la sanatoria (cfr. punto 4.3): €				-0,00
d	A dedurre: assenza di garanzia venditore: 15% sul valore così ridotto: €				-19.320,00
	<b>Totale valore stima al netto delle detrazioni: €</b>				<b>109.480,00</b>
e	A dedurre: debiti condominiali degli ultimi due anni (cfr. punto 2.4): €				- 938,66
	<b>Totale Generale €</b>				<b>108.541.34</b>

arrotondabili rispettivamente a € 109.500,00 e € 108.500,00 che rappresentano pertanto rispettivamente il più probabile valore di mercato del bene, al netto delle detrazioni di legge e il prezzo a base d'asta al netto delle spese condominiali a carico dell'acquirente.

#### 6.2.7. Stima LOTTO 7 (sub. 801)

Si assegna il seguente valore unitario, che tiene conto di quanto sopra esposto: condizioni ottime (dopo il completamento l'appartamento sarà nuovo), posizione molto richiesta data anche la sicurezza dovuta alla portineria, buona qualità costruttiva del complesso e impianti moderni e dall'altro finiture buone compresi i serramenti esterni che sono stati sostituiti e dimensioni appetibili per investimento) nonché delle quote sulle parti condominiali in proprietà comune:

- |  |
|--|
| • €/mq 2.000,00 per l'abitazione (mq 61) |
|--|

A cui vanno apportate le correzioni seguenti:

- |    |   |
|----|---|
| a) | Per il <b>completamento</b> dell'immobile si stima un costo pari a <b>22.800,33 €</b> (vedi C.M.E. in Allegato 7.4.)                      |
| b) | Per le <b>spese tecniche</b> per seguire il completamento dell'immobile, comprese dichiarazioni di conformità impianti: <b>4.500,00 €</b> |

- |    |  |
|----|--|
| c) | per l'assenza della garanzia del venditore sui vizi occulti: -0% del valore stimato (l'immobile viene assegnato come da completare e in caso di rivendita avrà la garanzia del venditore); |
| d) | per la regolarizzazione dell'immobile: regolare.   |
| e) | per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile: -0% (l'immobile sarà nuovo)   |
| f) | per lo stato di possesso: 0% (l'immobile è libero da persone e cose);  |
| g) | per eventuali vincoli non eliminabili: 0% (vedi il precedente punto 5.1)   |
| h) | per le spese condominiali insolute: 2.970,04 € (vedi il precedente punto 2.4.7)  |

Il che conduce ai valori di stima qui sotto tabulati:

	Costruzione	mq	€/mq	€	Totale
a	Appartamento al p2 (sub.801)	61	2.000,00	122.000,00	
	<b>Totale valore stimato per gli immobili €</b>				<b>122.000,00</b>
b	<i>A dedurre: Costo di completamento: €</i>				<i>-22.800,33</i>
c	<i>A dedurre: Costo tecnico per il completamento(DL e CSP CSE): €</i>				<i>-4.500,00</i>
d	<i>A dedurre: detrazione per stato d'uso e manutenzione 0%: €</i>				<i>-0,00</i>
e	<i>A dedurre: assenza di garanzia venditore: 0% sul valore così ridotto: €</i>				<i>-0,00</i>
	<b>Totale valore stima al netto delle detrazioni: €</b>				<b>94.699,67</b>
f	<i>A dedurre: debiti condominiali degli ultimi due anni (cfr. punto 2.4): €</i>				<i>- 2.970,04</i>
	<b>Totale Generale €</b>				<b>91.729,63</b>

arrotondabili rispettivamente a € 94.700,00 e € 91.700,00 che rappresentano pertanto rispettivamente il più probabile valore di mercato del bene, al netto delle detrazioni di legge e il prezzo a base d'asta al netto delle spese condominiali a carico dell'acquirente.

#### 6.2.8.- Stima LOTTO 8 (sub. 802)

Si assegna il seguente valore unitario, che tiene conto di quanto sopra esposto: condizioni ottime (dopo il completamento l'appartamento sarà nuovo), posizione molto richiesta data anche la sicurezza dovuta alla portineria, buona qualità costruttiva del complesso e impianti moderni e dall'altro finiture buone compresi i serramenti esterni che sono stati sostituiti e dimensioni appetibili per investimento) nonché delle quote sulle parti condominiali in proprietà comune:

- |   |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>€/mq 2.000,00 per l'abitazione (mq 80)</b></li> </ul> |
|---|

A tali valori vanno apportate le correzioni seguenti:

- |   |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Per il <b>completamento</b> dell'immobile si stima un costo pari a <b>24.803,65 €</b> (vedi C.M.E. in Allegato 8.4.)</li> <li>b) Per le <b>spese tecniche</b> per poter seguire il completamento dell'immobile, comprese dichiarazioni di conformità impianti: <b>4.500,00 €</b></li> <li>c) Costo di <b>ricerca e sistemazione della perdita</b> in cucina: <b>1.500,00 €</b></li> <li>d) per l'<b>assenza della garanzia</b> del venditore sui vizi occulti: <b>-0%</b> del valore stimato (l'immobile viene assegnato come da completare e in caso di rivendita avrà la garanzia del venditore);</li> <li>e) per la <b>regolarizzazione</b> dell'immobile: nulla (l'immobile è regolare)</li> <li>f) per lo <b>stato d'uso e manutenzione</b> dell'immobile: <b>-0%</b> (l'immobile sarà nuovo)</li> </ul> |
|---|

- |  |
|--|
| g) per lo stato di possesso: 0% (l'immobile, non terminato, va considerato come libero); |
| h) per eventuali vincoli non eliminabili: 0% (vedi il precedente punto 5.1)              |
| i) per le spese condominiali insolute: 3.895,14 € (vedi il precedente punto 2.3)         |

Il che conduce ai valori di stima qui sotto tabulati:

	Costruzione	mq	€/mq	€	Totale
a	Appartamento al P2 (sub. 802)	80	2.000,00	160.000,00	
	<b>Totale valore stimato per gli immobili €</b>				<b>160.000,00</b>
b	<i>A dedurre: Costo di completamento</i>				-24.803,65
c	<i>A dedurre: Costo tecnico per il completamento (SCIA, DL, CSE e conformità) €</i>				-4.500,00
d	<i>A dedurre: Costo per la ricerca e la sistemazione della perdita in cucina : €</i>				-1.500,00
e	<i>A dedurre: detrazione per stato d'uso e manutenzione 0%: €</i>				-0,00
f	<i>A dedurre: assenza di garanzia venditore: 0% sul valore così ridotto: €</i>				-0,00
	<b>Totale valore stima al netto delle detrazioni: €</b>				<b>129.196,35</b>
g	<i>A dedurre: debiti condominiali degli ultimi due anni (cfr. punto 2.4): €</i>				-3.895,14
	<b>Totale Generale €</b>				<b>125.301,21</b>

arrotondabili rispettivamente a € 129.200,00 e € 125.300,00 che rappresentano pertanto rispettivamente il più probabile valore di mercato del bene, al netto delle detrazioni di legge e il prezzo a base d'asta al netto delle spese condominiali a carico dell'acquirente.

#### 6.2.9.- Stima LOTTO 9 (sub. 803)

Si assegna il seguente valore unitario, che tiene conto di quanto sopra esposto: condizioni ottime (dopo il completamento l'appartamento sarà nuovo), posizione molto richiesta data anche la sicurezza dovuta alla portineria, buona qualità costruttiva del complesso e impianti moderni e dall'altro finiture buone compresi i serramenti esterni che sono stati sostituiti e dimensioni appetibili per investimento) nonché delle quote sulle parti condominiali in proprietà comune:

- |   |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>€/mq 2.000,00</b> per l'abitazione (mq 75)</li> </ul> |
|---|

A tali valori vanno apportate le correzioni seguenti:

- |  |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Per il <b>completamento</b> dell'immobile si stima un costo pari a: <b>24.512,62 €</b> (vedi C.M.E. in Allegato 9.4.)</li> <li>b) Per le <b>spese tecniche</b> per poter seguire il completamento dell'immobile, compresi certificati di conformità: <b>4.500,00 €</b></li> <li>c) Costo di ricerca, <b>eliminazione della perdita e ripristino</b> dei muri: <b>3.000,00 €</b></li> <li>d) per l'<b>assenza della garanzia</b> del venditore sui vizi occulti: <b>-0%</b> del valore stimato (l'immobile viene assegnato come da completare e in caso di rivendita avrà la garanzia del venditore);</li> <li>e) per la <b>regolarizzazione</b> dell'immobile: nulla (l'immobile è regolare)</li> <li>f) per lo <b>stato d'uso e manutenzione</b> dell'immobile: <b>-0%</b> (l'immobile sarà nuovo)</li> </ul> |
|--|

- |   |
|---|
| g) per lo stato di possesso: -0% (l'immobile, non terminato, va considerato come libero); |
| h) per eventuali vincoli non eliminabili: -0% (vedi il precedente punto 5.1)              |
| i) per le spese condominiali insolute: 3.651,69 € (vedi il precedente punto 2.3)          |

Il che conduce ai valori di stima qui sotto tabulati:

	Costruzione	mq	€/mq	€	Totale
a	Appartamento al P2 (sub.803)	75	2.000,00	150.000,00	
	<b>Totale valore stimato per gli immobili €</b>				<b>150.000,00</b>
b	<i>A dedurre: Costo di completamento</i>				-24.512,62
c	<i>A dedurre: Costo tecnico per il completamento(DL e CSP CSE): €</i>				-4.500,00
d	<i>A dedurre: Costo per la sistemazione della perdita ed il ripristino: €</i>				-3.000,00
e	<i>A dedurre: detrazione per stato d'uso e manutenzione 0%: €</i>				-0,00
f	<i>A dedurre: assenza di garanzia venditore: 0% sul valore così ridotto: €</i>				-0,00
	<b>Totale valore stima al netto delle detrazioni: €</b>				<b>117.987,38</b>
g	<i>A dedurre: debiti condominiali degli ultimi due anni (cfr. punto 2.4): €</i>				- 3.651,69
	<b>Totale Generale €</b>				<b>114.335,69</b>

arrotondabili rispettivamente a € 118.000,00 e € 114.300,00 che rappresentano pertanto rispettivamente il più probabile valore di mercato del bene, al netto delle detrazioni di legge e il prezzo a base d'asta al netto delle spese condominiali a carico dell'acquirente.

#### 6.2.10. Stima LOTTO 10 (sub. 804)

Si assegna il seguente valore unitario, che tiene conto di quanto sopra esposto: condizioni ottime (dopo il completamento l'appartamento sarà nuovo), posizione molto richiesta data anche la sicurezza dovuta alla portineria, buona qualità costruttiva del complesso e impianti moderni e dall'altro finiture buone compresi i serramenti esterni che sono stati sostituiti e dimensioni appetibili per investimento) nonché delle quote sulle parti condominiali in proprietà comune:

- |   |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>€/mq 2.000,00</b> per l'abitazione (mq 77)</li> </ul> |
|---|

A cui vanno apportate le correzioni seguenti:

- |   |
|---|
| <p>a) Per il <b>completamento</b> dell'immobile si stima un costo pari a <b>24.386,83 €</b> (vedi C.M.E. in Allegato 10.4.)</p> <p>b) Per le <b>spese tecniche</b> per poter seguire il completamento dell'immobile: <b>4.500,00 €</b></p> <p>c) per l'<b>assenza della garanzia</b> del venditore sui vizi occulti: <b>-0%</b> del valore stimato (l'immobile viene assegnato come da completare e in caso di rivendita avrà la garanzia del venditore);</p> <p>d) per la <b>regolarizzazione</b> dell'immobile: <b>2.000,00 €</b> (v. precedente punto 4.9.5)</p> <p>e) per lo <b>stato d'uso e manutenzione</b> dell'immobile: <b>-0%</b> (l'immobile sarà nuovo)</p> <p>f) per lo <b>stato di possesso</b>: <b>-0%</b> (l'immobile è libero);</p> <p>g) per eventuali <b>vincoli</b> non eliminabili: <b>-0%</b> (vedi il precedente punto 5.1)</p> <p>h) per le <b>spese condominiali</b> insolute: <b>3.749,07 €</b> (vedi il precedente punto 2.3)</p> |
|---|

Il che conduce ai valori di stima tabulati alla pagina seguente:

	Costruzione	mq	€/mq	€	Totale
a	Appartamento al P2 (sub.804)	77	2.000,00	154.000,00	
	<b>Totale valore stimato per gli immobili €</b>				<b>154.000,00</b>
b	<i>A dedurre: Costo di completamento :</i>				-24.386,83
c	<i>A dedurre: Costo tecnico per il completamento (DL e CSP CSE): €</i>				-4.500,00
d	<i>A dedurre: detrazione per stato d'uso e manutenzione 0%: €</i>				0,00
e	<i>A dedurre: costo stimato per la sanatoria (cfr. punto 4.3): €</i>				-2.000,00
f	<i>A dedurre: assenza di garanzia venditore: 0% sul valore così ridotto: €</i>				-0,00
	<b>Totale valore stima al netto delle detrazioni: €</b>				<b>123.113,17</b>
g	<i>A dedurre: debiti condominiali degli ultimi due anni (cfr. punto 2.4): €</i>				-3.749,07
	<b>Totale Generale €</b>				<b>119.364,10</b>

arrotondabili rispettivamente a € 123.100,00 e € 119.400,00 che rappresentano pertanto rispettivamente il più probabile valore di mercato del bene, al netto delle detrazioni di legge e il prezzo a base d'asta al netto delle spese condominiali a carico dell'acquirente.

#### 6.2.11. Stima LOTTO 11 (sub. 805)

Si assegna il seguente valore unitario, che tiene conto di quanto sopra esposto: condizioni ottime (dopo il completamento l'appartamento sarà nuovo), posizione molto richiesta data anche la sicurezza dovuta alla portineria, buona qualità costruttiva del complesso e impianti moderni e dall'altro finiture buone compresi i serramenti esterni che sono stati sostituiti e dimensioni appetibili per investimento) nonché delle quote sulle parti condominiali in proprietà comune:

- **€/mq 2.000,00 per l'abitazione (mq 70)**

A tali valori vanno apportate le correzioni seguenti:

- a) Per il **completamento** dell'immobile si stima un costo pari a **11.042,30 €** (vedi C.M.E. in Allegato 11.4.)
- b) Per le **spese tecniche** per poter seguire il completamento dell'immobile: **3.500,00 €**
- c) per l'**assenza della garanzia** del venditore sui vizi occulti: **-0%** del valore stimato (l'immobile viene assegnato come da completare e in caso di rivendita avrà la garanzia del venditore);
- d) per la **regolarizzazione** dell'immobile: **2.000,00 €** (v. precedente punto 4.9.6)
- e) per lo **stato d'uso e manutenzione** dell'immobile: **-0%** (l'immobile sarà nuovo)
- f) per lo **stato di possesso**: **-0%** (l'immobile è libero);
- g) per eventuali **vincoli** non eliminabili: **-0%** (vedi il precedente punto 5.1)
- h) per le **spese condominiali** insolute: **3.408,25 €** (vedi il precedente punto 2.3)

Il che conduce ai valori di stima qui sotto tabulati:

	Costruzione	mq	€/mq	€	Totale
a	Appartamento al P2 (sub. 805)	70	2.000,00	140.000,00	
	<b>Totale valore stimato per gli immobili €</b>				<b>140.000,00</b>
b	<i>A dedurre: Costo per il completamento: €</i>				-11.042,30
c	<i>A dedurre: Spese tecniche per completamento(DL e CSP CSE ): €</i>				-3.500,00
d	<i>A dedurre: detrazione per stato d'uso e manutenzione 0%: €</i>				0,00
e	<i>A dedurre: costo stimato per la sanatoria (cfr. punto 4.3): €</i>				-2.000,00
f	<i>A dedurre: assenza di garanzia venditore: 0% sul valore così ridotto: €</i>				-0,00
	<b>Totale valore stima al netto delle detrazioni: €</b>				<b>123.457,70</b>
g	<i>A dedurre: debiti condominiali degli ultimi due anni (cfr. punto 2.4): €</i>				- 3.408,25
	<b>Totale Generale €</b>				<b>120.049,45</b>

arrotondabili rispettivamente a € 123.500,00 e € 120.000,00 che rappresentano pertanto rispettivamente il più probabile valore di mercato del bene, al netto delle detrazioni di legge e il prezzo a base d'asta al netto delle spese condominiali a carico dell'acquirente.

#### 6.2.12. Stima LOTTO 12 (sub. 406 – posto auto coperto)

Si assegna il seguente valore unitario, che tiene conto di quanto sopra esposto (posizione molto richiesta per un posto auto e sicurezza dovuta alla presenza del portierato) e inoltre delle quote sulle parti condominiali in proprietà comune:

- €/mq 1.500,00 per il posto auto coperto (mq 11)

A tali valori vanno apportate le correzioni seguenti:

- |    |   |
|----|---|
| a) | per l'assenza della garanzia del venditore sui vizi occulti: 0% del valore stimato (i posti auto non hanno impianti propri, né vizi occulti); |
| b) | per la regolarizzazione dell'immobile: nulla (l'immobile è regolare)  |
| c) | per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile: -0% (i posti auto aperti non hanno manutenzione)   |
| d) | per lo stato di possesso: 0% (l'immobile è libero)  |
| e) | per eventuali vincoli non eliminabili: 0% (vedi il precedente punto 5.1)  |
| f) | per le spese condominiali insolute: 31,02 € (vedi il precedente punto 2.3)  |

Il che conduce ai valori di stima qui sotto tabulati:

	Costruzione	mq	€/mq	€	Totale
A	Posto auto coperto al piano S1	11	1.500,00	16.500,00	
	<b>Totale valore stimato per gli immobili €</b>				<b>16.500,00</b>
B	<i>A dedurre: detrazione per stato d'uso e manutenzione 0%: €</i>				-0,00
C	<i>A dedurre: costo stimato per la sanatoria (cfr. punto 4.3): €</i>				-0,00
D	<i>A dedurre: assenza di garanzia venditore: 0% sul valore così ridotto: €</i>				-0,00
	<b>Totale valore stima al netto delle detrazioni: €</b>				<b>16.500,00</b>
e	<i>A dedurre: debiti condominiali degli ultimi due anni (cfr. punto 2.4): €</i>				- 31,02
	<b>Totale Generale €</b>				<b>16.468,98</b>

arrotondabili rispettivamente a € 16.500,00 e € 16.450,00 che rappresentano pertanto rispettivamente il più probabile valore di mercato del bene, al netto

delle detrazioni di legge e il prezzo a base d'asta al netto delle spese condominiali a carico dell'acquirente.

### 6.2.13. Stima LOTTO 13 (sub. 435, 436, 437, 438, 441, 442, 443, 444, 451, 457, 458, 468, 471)

Si assegna il seguente valore unitario, che tiene conto di quanto sopra esposto (posizione molto richiesta per un posto auto e sicurezza dovuta alla presenza del portierato) e inoltre delle quote sulle parti condominiali in proprietà comune:

- **€/mq 1.300,00** per tutti i posti auto esterni (superfici come da tabella qui sotto)

A tali valori vanno apportate le correzioni seguenti:

- a) per l'assenza della garanzia del venditore sui vizi occulti: **0%** del valore stimato (i posti auto non hanno impianti propri, né vizi occulti);
- b) per la regolarizzazione dell'immobile: nulla (l'immobile è regolare)
- c) per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile: **-0%** (i posti auto esterni non hanno manutenzione);
- d) per lo stato di possesso: **0%** (l'immobile è libero)
- e) per eventuali vincoli non eliminabili: **0%** (vedi il precedente punto 5.1)
- f) per le spese condominiali insolute: **302,77 €**

Il che conduce ai valori di stima qui sotto tabulati:

	Posto auto esterno	mq	€/mq	€	Totale	
a	Posto sub. 435	9	1.300,00	11.700,00	Attualmente locati all' Ispettorato del Lavoro	
b	Posto sub. 436	9	1.300,00	11.700,00		
c	Posto sub. 437	9	1.300,00	11.700,00		
d	Posto sub. 438	9	1.300,00	11.700,00		
e	Posto sub. 441	10	1.300,00	13.000,00		
f	Posto sub. 442	10	1.300,00	13.000,00		
g	Posto sub. 443	10	1.300,00	13.000,00		
h	Posto sub. 444	9	1.300,00	11.700,00		
i	Posto sub. 451	10	1.300,00	13.000,00		
l	Posto sub. 457	9	1.300,00	11.700,00		
m	Posto sub. 458	9	1.300,00	11.700,00		
n	Posto sub. 468	11	1.300,00	14.300,00		
o	Posto sub. 471	10	1.300,00	13.000,00		
	<b>Totale valore stimato per gli immobili €</b>					<b>161.200,00</b>
p	<i>A dedurre:</i> detrazione per stato d'uso e manutenzione 0%: €					-0,00
q	<i>A dedurre:</i> costo stimato per la sanatoria (cfr. punto 4.3): €				-0,00	
r	<i>A dedurre:</i> assenza di garanzia venditore: 0% sul valore così ridotto: €				-0,00	
	<b>Totale valore stima al netto delle detrazioni: €</b>				<b>161.200,00</b>	
	<i>A dedurre:</i> debiti condominiali degli ultimi due anni (cfr. punto 2.4): €				- 302,77	
	<b>Totale Generale €</b>				<b>160.897,23</b>	

arrotondabili rispettivamente a € 161.200,00 e € 160.900,00 che rappresentano pertanto rispettivamente il più probabile valore di mercato del bene, al netto delle detrazioni di legge e il prezzo a base d'asta al netto delle spese condominiali a carico dell'acquirente.

**N.B.** in caso di vendita separata, la detrazione per le spese condominiali insolute per ciascun posto auto sarebbe di soli € (302,77/13 =) 23,29 e pertanto non occorre prenderle in considerazione, essendo inferiori ai normali arrotondamenti.

## 7.0.- CARATTERISTICHE ENERGETICHE DEGLI IMMOBILI

In ottemperanza al punto A. comma j. del quesito, che recita:  
*"indichi le caratteristiche energetiche dell'immobile e alleghi l'attestato di prestazione energetica (APE) solo ove già esistente."*

### 7.1. Caratteristiche energetiche degli uffici (sub. 16,40,41,42), (sub. 227), (sub.230), (sub. 242 e 549), (sub.246 e 487)

Per gli immobili locati l'APE è allegata al contratto di locazione; gli immobili sono ivi classificati in classe E<sup>15</sup>.

Per gli altri uffici lo scrivente, constatata l'inesistenza dell'A.P.E., indica qui di seguito le principali caratteristiche energetiche (i posti auto ovviamente non sono riscaldati):

1. **Caratteri morfologici:** struttura compatta e pertanto superfici disperdenti limitate rispetto al differente volume riscaldato;
2. **Condizioni di isolamento.** L'edificio risulta progettato nel 1968 e pertanto è anteriore all'obbligo di rispettare le caratteristiche di isolamento previste dalla L. 373/76;
3. **Tetto ventilato:** Non presente;
4. **Infissi esterni:** in legno con vetri semplici;
5. **Impianto di riscaldamento:** centralizzato con mobiletti fan-coil e/o radiatori;
6. **Produzione di acqua calda sanitaria:** dalla centrale termica comune a tutto l'edificio;
7. **Impianti di raffrescamento:** non ci sono impianti canalizzati; i mobiletti possono anche raffrescare.
8. **Impianto fotovoltaico:** non presente

In linea di massima tutti gli immobili con queste caratteristiche risultano classificati in **classe G**; tuttavia, sino a che l'A.P.E. non sarà concretamente eseguito, nulla di certo si può dire in merito.

<sup>15</sup> La classificazione si discosta dalle attese, trattandosi di immobili realizzati anteriormente alla prima legge sugli isolamenti edilizi (la 373/1976)

**7.2. Caratteristiche energetiche delle abitazioni (sub. 801, 802, 803, 804, 805 )**

Lo scrivente, constatata l'inesistenza dell'A.P.E., indica qui di seguito le principali caratteristiche energetiche di tutte le abitazioni:

1. **Caratteri morfologici:** struttura compatta (superfici disperdenti limitate rispetto al volume riscaldato)
2. **Condizioni di isolamento.** L'edificio risulta progettato nel 1968 e pertanto è anteriore all'obbligo di rispettare le caratteristiche di isolamento previste dalla L. 373/76;
3. **Tetto ventilato:** Non presente
4. **Infissi esterni:** con vetrocamera in PVC del 2016
5. **Impianto di riscaldamento:** autonomo con radiatori (ancora da montare)
6. **Produzione di acqua calda sanitaria:** autonomi con caldaietta a condensazione, distribuzione a collettore in rame,.
7. **Impianti di raffrescamento:** non previsti
8. **Impianto fotovoltaico:** non presente

In linea di massima tutti gli immobili con queste caratteristiche risultano classificati in **classe E-F**; tuttavia, sino a che l'A.P.E. non sarà concretamente eseguito, nulla di certo si può dire in merito.

Esaurito con questo il compito affidatomi, resto a disposizione per eventuali chiarimenti ulteriori.  
Padova 06.09.2024

Il C.T.U.  
(arch. Luigi Pietrogrande)

