

**E' conforme al corrispondente atto/
documento inviato telematicamente.
Il Consulente Tecnico**

TRIBUNALE DI PADOVA
Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 341/2023

G.E.: Dott. G. Giuseppe Amenduni

contro

Creditore Intervento

PERIZIA DI STIMA INTEGRATIVA
a seguito di SUPPLEMENTO di INCARICO

Tecnico incaricato: arch. Monica Franchi



LOTTO DI VENDITA UNICO

BENE IN PADOVA VIA RICCARDO BAJARDI N. 5

O. PREMESSA

La sottoscritta arch. Monica Franchi, iscritta all'Ordine degli Architetti di Padova con il n. 1.648 e nell'Elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova con il n. 2.319, ricevuto incarico dal G.E. Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni con provvedimento in data 27/11/2023, prestava giuramento secondo la formula di rito in via telematica in data 27/11/2023, assumendo l'incarico di rispondere al seguente **Quesito**:

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 ed agli eventuali comproprietari concordandone le modalità con il custode nominato;*

descriva i beni pignorati, anche a mezzo di sintetico corredo fotografico curando di evitare fotografie che identifichino il debitore o la sua famiglia, previa esatta individuazione degli stessi in relazione ai dati catastali, accertando:

a) *l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*

b) *la corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni stessi, quali risultano dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita, con le risultanze catastali e lo stato di fatto, con particolare riferimento al raffronto tra il pignoramento e l'istanza di vendita, affinché si venda solo quanto richiesto nell'istanza entro i limiti del pignoramento;*

c) *lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; 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., esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita in uno o più lotti e predisponendo, sentito il giudice dell'esecuzione, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali per ciascun lotto, in relazione anche alla concentrazione del diritto di usufrutto su una porzione separabile degli immobili pignorati;

d) *il regime patrimoniale tra coniugi, al momento dell'acquisto e del pignoramento, 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 (con indicazione del soggetto a favore del quale il vincolo è stato iscritto o trascritto), che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, rinnovando le risultanze catastali ed ipotecarie indicate nella certificazione medesima; in caso di variazioni successive, ne indichi l'esatta natura, con particolare riferimento alla corrispondenza con i dati catastali risultanti dal pignoramento; per le ipoteche precisi esattamente i beni su cui essa grava, anche se non pignorati o appartenenti a terzi;*

f) *la regolarità edilizia ed 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'esecutato 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 dell'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'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, con distinzione dell'importo dovuto per le singole annualità, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

l) il valore di mercato dell'immobile ai sensi dell'art. 567 c.p.c.: allo scopo proceda al calcolo della superficie del bene, 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 di garanzia per vizi del bene venduto (indicativamente nella misura del 15% del valore di mercato), e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di 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; 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: l'esperto è espressamente autorizzato ad acquisire detti dati inviando una mail all'indirizzo 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.

Sulla base del quesito posto, la sottoscritta riferisce quanto segue.

PREMESSA

A seguito di supplemento di incarico da parte del Giudice dott. Amenduni, in data 20/08/2024, affinché la sottoscritta C.T.U. relazionasse in merito alla Convenzione indicata nell'istanza del Custode dott. Roberto Franco, la sottoscritta rimette la presente Relazione, che integra e sostituisce le Relazioni precedentemente depositate in data 08.04.2024 e in data 06.05.2024.

1. ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA EX ART. 567 C.P.C.

La sottoscritta ha in principio verificato la documentazione contenuta all'interno del fascicolo depositato presso la Cancelleria Esecuzioni



Immobiliari e/o in forma telematica presso il P.C.T., confermandone la **completezza e l'idoneità** limitatamente allo scopo da conseguire.

L'Atto di Provenienza è stato reperito dalla sottoscritta presso l'Archivio notarile di Padova in quanto quello trasmesso da parte dell'APEP era incompleto.

2. COMUNICAZIONE AI DEBITORI E AD EVENTUALI COMPROPRIETARI

Si è provveduto, a seguito di ricezione di comunicazione e-mail da parte del dott. _____ di APEP per conto del Notaio dott. Roberto Franco, Custode Giudiziale, ad effettuare la **visita di sopraluogo** del bene pignorato in data **20/02/2024** alle ore 9,00 in Padova, località Mortise, via Riccardo Bajardi n. 5, alla presenza di un delegato del sig. .

3. DESCRIZIONE DEI BENI CON VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEGLI STESSI (Punti a) e b) del Quesito):

La procedura colpisce la **piena proprietà superficaria**, in ditta _____ per la **quota di 1/1 (intero)** dei seguenti beni:

N.C.E.U.: Comune di Padova - Foglio 30:

- part. 123 – sub. 33 (Fg. 30 part. 123 sub 6 e part. 123 sub 34, graffati)

Da una verifica dei documenti reperiti, si è riscontrata la **conformità** tra i dati contenuti sia nell'Atto di Pignoramento" che nell'"Istanza di Vendita" e gli identificativi catastali attualmente in possesso dell'Agenzia del Territorio - Ufficio Catasto (visure datate 08/01/2024), che risultano:

C.F. - Comune di Padova - Foglio 30 - part. 123:

- subb. 33 - 6 - 34 (graffati) - categoria C/1 – classe 4 – Consistenza 433 mq – Sup. cat. 427 mq. - P. Terra – Via R. Bajardi n. 5 - Rendita € 7.692,73

a seguito delle seguenti variazioni:

- *Variazione Toponomastica del 30/01/2019 Pratica n. PD0075737 in atti dal 30/01/2019 Variazione Toponomastica Derivante Da Aggiornamento ANSC (n. 69427.1/2019);*

- *Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;*



- *Variazione del 25/03/2015 Pratica n. PD0081276 in atti dal 25/03/2015 Bonifica Identificativo Catastale (n. 70965.1/2015);*
- *Variazione Toponomastica del 24/07/2013 Pratica n. PD0291901 in atti dal 24/07/2013 Variazione di Toponomastica richiesta dal Comune (n. 240128.1/2013);*
- *Variazione del 01/01/1992 – Variazione del quadro tariffario;*
- *Classamento automatico del 01/12/1986 in atti dal 05/09/1990 (n. 17898/1986);*
- *Scrittura privata del 07/07/1987 in atti dal 17/10/1989 (n. 5069/1987).*

Il bene insiste sul terreno identificato catastalmente:

C.T. - Comune di Padova - Foglio 30 – map. 123 – Ente Urbano – ha 1.45.05

a seguito delle seguenti variazioni:

- *Tipo Mappale del 29/11/1986 Pratica n. 92235 in atti dal 05/09/2000 (n. 26183.1/1986).*

Le coerenze catastali dei beni sono le seguenti:

- **l'unità immobiliare di cui al sub 6 (negozi)** al piano terra, prospetta a nord sulla galleria comune (sub 1) e confina ad est con il sub 7 (altra ditta), a sud con il sub 33 (stessa ditta) ed a ovest con il sub 5 (altra ditta);
- **l'unità immobiliare di cui al sub 33 (corte esclusiva)**, al piano terra, confina a nord con il sub 6 (stessa ditta), ad est con il sub 35 (altra ditta), a sud con il sub 4 passaggio comune ed a ovest con il sub 31 (altra ditta);
- **l'unità immobiliare di cui al sub 34 (corte esclusiva)**, al piano terra, confina a nord con il sub 4 (altra ditta), ad est con il sub 36 (altra ditta), a sud con il sub 1 corte comune ed a ovest con il sub 32 (altra ditta);
- **l'unità immobiliare di cui al mappale 123 C.T.** confina a nord con via Bajardi, ad ovest con i mappali 105, 232 e 129, ad est con i mappali 231 e 242.

In sede di sopralluogo si è accertato, da un punto di vista **catastale**, che lo stato in cui si presentano le unità attualmente è da ritenersi **non conforme** relativamente alle denunce, con relative planimetrie presentate in data 01/12/1986.

La **non conformità** deriva dal fatto che attualmente l'unità immobiliare in oggetto è stata unita, mediante la demolizione di una parete divisoria, ad



altra unità immobiliare di altra proprietà, previa regolare autorizzazione comunale (vedi voce n. 7 della presente perizia).

Il "**Lotto di Vendita**" consiste in un'unità immobiliare ad uso commerciale, situata al piano terra di un fabbricato con tipologia di " ", sita nel Comune di Padova, località Mortise, in Via Riccardo Bajardi n. 5.

Dell'unità fanno parte anche n. 2 corti esclusive (sub 33 e sub 34) e le parti comuni ai sensi dell'art. 1117 e seguenti c.c.

L'unità immobiliare ha l'accesso pedonale dalla corte comune (sub 1) a cui si accede da via Bajardi, strada comunale di traffico intenso, a doppio senso di marcia con presenza di marciapiedi, parcheggi pubblici ed aree a verde limitrofe.

La zona è prettamente a destinazione residenziale - commerciale con presenza dei principali servizi pubblici e privati, mentre il centro di Padova, raggiungibile tramite la linea pubblica di trasporto, si trova a circa 6,00 km. Il fabbricato principale è planimetricamente del tipo "fabbricato a blocco" ed a livello altimetrico si eleva principalmente su n. 1 piano fuori terra (piano terra) e per una parte posta ad est su due piani (piano terra e primo).

La struttura del fabbricato è del tipo prefabbricata in cls armata con tamponamento in pannelli in cls esternamente lavorati faccia a vista e tamponamenti in lamiera verniciata colore arancio.

L'unità è costituita:

- al piano terra, di altezza interna ml. 4,00 circa: da un negozio e da locali di servizio. Completano l'unità n. 2 corti esclusive.

Lo stato manutentivo complessivo del fabbricato è buono, così come quello dell'unità commerciale.

TABELLA SUPERFICI LOTTO

Destinazione d'uso	Superfici calpestabili mq.	Coefficiente di riduzione	Esposizione solare	Condizioni manutentive
--------------------	----------------------------	---------------------------	--------------------	------------------------



Piano terra h. 4,00				
Negoziò	411,02	1	-	Buono
Disbrigo	15,90	1	-	“
Anti + Bagno	3,40	1	-	“
Superficie Complessiva	430,32			

Riguardo ai dati contenuti in tabella, si precisa che le destinazioni d'uso e le superfici dei locali sono state ricavate dalle tavole di progetto approvato, pertanto, possono subire qualche variazione di dettaglio.

La superficie lorda è anch'essa stata ricavata dagli elaborati comunali.

Riepilogo Superfici:

- **Superficie Calpestabile complessiva: mq. 430,32**
- **Superficie Lorda complessiva: mq. 442,26**

Le caratteristiche costruttive e di finitura del fabbricato e dell'unità immobiliare interessata dalla procedura sono le seguenti:

Fabbricato:

- Facciate Esterne: l'intero complesso si presenta esternamente con pannelli in cls prefabbricati lavorati faccia a vista con pannelli in lamiera verniciata colore arancione nella parte superiore delle facciate.

Unità:

- Ingresso: la porta di accesso è realizzata con struttura in alluminio elettrocromato nero e vetro antisfondamento;
- Protezione: la vetrina di ingresso è protetta con inferriata;
- Infissi Esterni: le finestre hanno serramenti in alluminio elettrocromato nero, con vetrocamera.
- Infissi Interni: le porte del bagno e antibagno sono in legno, una laccata di colore grigio e una tamburata in legno, con maniglie in acciaio ed apertura a battente.



- Pavimentazione Interna: tutta l'unità è pavimentata in ceramica colore grigio e in parte in ceramica ad imitazione legno.
- Rivestimento Interno: le pareti sono intonacate e tinteggiate con pittura lavabile di colore bianco e verde; il rivestimento a parete del bagno (h 2,50) è in ceramica colore grigio.

Impianti:

- Elettrico: sottotraccia con placche in resina.
- Impianto Termico: l'impianto è centralizzato e i terminali sono realizzati con mobiletti fan-coil posti a soffitto per aria calda e fredda; nel bagno è presente bollitore per l'acqua calda sanitaria.
- Impianto citofonico: non è presente.
- Luci d'emergenza: presenti.
- Impianto d'allarme: presente.
- Impianto di condizionamento: presente.

4. STATO DEL POSSESSO (Punto c) del Quesito):

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 20/02/2024, l'unità immobiliare si presentava **occupata** dalla ditta a seguito di "Contratto di Locazione" in data 15/02/2003 con cui la Soc.

cedeva in locazione commerciale alla ditta l'immobile in oggetto per la durata di anni nove, rinnovabili per ulteriori anni sei ai sensi dell'art. 28 della L. 392/78. Il canone di locazione annuo veniva concordato in € 51.645,69, oltre l'IVA, da versarsi mediante rate mensili anticipate pari ad € 4.303,80 + IVA.

Tale canone, a partire dal secondo anno, era da aggiornarsi in base alle variazioni ISTAT.

La sottoscritta ritiene che **il canone pattuito sia congruo.**

5. VERIFICA DELL'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI ED ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE (Punto d) del Quesito):

La sottoscritta, a seguito di verifica documentale, ha accertato che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, facente parte del Complesso



Mortise, è stato eretto su area concessa in **diritto di superficie** dal Comune di Padova.

L'area sottostante e l'area adiacente di pertinenza del complesso edilizio sono quindi di proprietà del Comune di Padova e sono oggetto di servitù a favore del Condominio per tutta la durata della concessione comunale costitutiva del diritto di superficie per la costruzione del complesso.

A seguito di visura ipotecaria è stata reperita la Nota di Trascrizione della Convezione in data 05.10.1984 rep. n. 37747, Notaio Nicola Cassano di Padova, trascritta a Padova il 24.10.1984 ai nn. gen./part. 23345/16969.

In tale Convenzione si evince a pagina 5 che *"(...) La concessione del diritto di superficie è fatta per la durata di anni 60 (sessanta). Allo scadere della convenzione il diritto di superficie si estinguerà ed il Comune diverrà pieno proprietario di tutti gli edifici a destinazione commerciale ed opere connesse, acquistandone la piena disponibilità, senza obbligo del versamento di corrispettivo o di indennità a favore della ditta concessionaria (...)"*.

La convenzione scadrà quindi il 05.10.2044.

A seguito di confronto con il Comune di Padova – Ufficio Patrimonio e Partecipazioni e successivo Accesso agli atti presso lo stesso ufficio, prot. n. 518.817/2024, sono state trasmesse da quest'ultimo le Delibere di Consiglio Comunale n. 28/2021 e n. 15/2022, che si allegano alla presente Integrazione. Nella delibera n. 15/2022 al comma 9) si prevede *"... la possibilità, a chi è proprietario di un'unità a destinazione non residenziale di acquisire pro-quota la proprietà dell'area e di eliminare i vincoli alla vendita e alla locazione e di dare altresì la possibilità, in caso di piena proprietà, di togliere i vincoli PEEP ..."*. Tale possibilità rimane in carico al futuro acquirente della proprietà superficaria presentando formale istanza di calcolo presso l'Ufficio PEEP, dal momento che i parametri di calcolo e le normative di riferimento sono in continuo evolversi, così come riferito dallo stesso Ufficio.

Si allega inoltre Comunicazione in data 21.11.2024, prot. 2024 - 615719/U, dell'Ufficio PEEP, in cui viene determinato il prezzo massimo di vendita della proprietà superficaria dell'immobile ad uso commerciale intestato a , pari ad € 418.370,05.



6. VINCOLI ED ONERI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA (*Punto e*) del Quesito):

Come risulta dalla "Certificazione Notarile" redatta in data 13/11/2023 dal Notaio Dott.ssa Giulia Barbagallo di Palermo, contenuta negli atti del fascicolo della procedura, sul bene risultano iscritte e trascritte presso la Conservatoria di Padova, le seguenti formalità suscettibili di cancellazione:

- **Ipoteca Volontaria: N. gen./part. 31357/7739 del 02/07/2004**, in forza di Atto di Mutuo Fondiario stipulato in data 25/06/2004, Notaio Carlo Martucci di Padova, rep. n. 49441, a favore di

L'ipoteca grava sui seguenti immobili:

C.F.: Comune di Padova – Sez. A - Foglio 15 - part. 169 sub 6, graffate sub 33 e sub 34.

- **Ipoteca Volontaria: N. gen./part. 23553/5401 del 29/05/2008**, in forza di Atto di Mutuo Fondiario stipulato in data 14/05/2008, Notaio Italice Mareschi di San Daniele del Friuli (UD), rep. n. 97416, a favore di

L'ipoteca grava sui seguenti immobili:

C.F.: Comune di Padova – Sez. A - Foglio 15 - part. 169 sub 6.

- **Ipoteca Volontaria: N. gen./part. 32228/7439 del 21/07/2008**, in forza di Atto di Mutuo Fondiario stipulato in data 16/07/2008, Notaio Italice Mareschi di San Daniele del Friuli (UD), rep. n. 97754, a favore di

In rettifica della formalità N. gen./part. 23553/5401 del 29/05/2008. L'ipoteca grava sui seguenti immobili:

C.F.: Comune di Padova – Sez. A - Foglio 15 - part. 169 sub 6, graffate sub 33 e sub 34.

- **Pignoramento: N. gen./part. 41040/29076 del 07/11/2023**, a seguito di Pignoramento Immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Padova in data 10/10/2023, rep. n. 6006, a favore di



La trascrizione grava sui seguenti immobili:

C.F.: Comune di Padova – Sez. A - Foglio 15 - part. 169 sub 6, graffate sub 33 e sub 34.

N.B. La sottoscritta ha verificato le ispezioni ipotecarie in data 03/04/2024.

Si allega alla Perizia Elenco sintetico delle formalità.

Come risulta dalla medesima Certificazione, il bene è pervenuto **in proprietà superficaria** della _____ per la **quota di 1/1 (intero)**, in forza di “Atto di Compravendita” del 07/07/1987, rep. n. 41942, Notaio Sergio Cardarelli di Este (PD), trascritto presso la Conservatoria di Padova in data 09/07/1987 ai nn. 17504/12274. Precedenti proprietà:

- a seguito di “Atto di Compravendita” del 05/10/1984, rep. n. 37747, Notaio Cassano di Padova, trascritto presso la Conservatoria di Padova in data 24/10/1984 ai nn. 23345/16969.

7. VERIFICA DELLA CONFORMITA' URBANISTICO – EDILIZIA – CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (Punto f) del Quesito):

In sede di sopralluogo effettuato in data 20/02/2024, si è accertato che lo stato in cui si presenta l'immobile attualmente è da ritenersi **conforme** da un punto di vista **edilizio**, in rapporto alle seguenti pratiche edilizie:

- **Concessione Edilizia n. 221/82**, prot. n. 9859/82 in data 18/01/1985 per “Realizzazione Centro Polifunzionale ad uso commerciale e attività pubblica”, rilasciata alle ditte “
- **Concessione Edilizia n. 221/82**, in data 02/10/1986 per “Variante in corso d'opera”, rilasciata alle ditte “
- **Concessione Edilizia n. 221/82**, in data 20/11/1986 per “Variante in corso d'opera”, rilasciata alle ditte “



- **Autorizzazione di Agibilità n. 328/1986**, in data 12/12/1986, per *Attività Commerciali*, rilasciata alle ditte
- **Concessione Edilizia n. 221/82**, in data 01/10/1987 per "*Variante in corso d'opera*", rilasciata alle ditte
- **D.I.A.** in data 05/02/2003 per "*Modifiche Interne e Modeste modifiche forometriche*", presentata dal sig. _____ quale amministratore di

ANNOTAZIONE: Riguardo a tale ultima pratica edilizia c'è da precisare che la stessa ha interessato due unità immobiliari, di proprietà diverse, al fine di ricavare un'unica superficie di vendita e, pertanto, risulta necessario intervenire con la realizzazione del muro divisorio tra le due unità in modo da rendere autonoma l'unità immobiliare di cui alla presente procedura esecutiva.

Il costo presumibile di tale intervento può essere stimato in:

- Pratica edilizia per modifiche interne-diritti di segreteria: **€ 3.500,00**
 - Realizzazione di muratura in blocchi tipo Leca 20x20x40 per ml. 24,04 per un'altezza di ml. 4,00 € 120 x mq. 96,16 = **€ 11.539,20** -
- Per un costo totale pari ad **€ 15.039,20**

Non risulta necessaria alcuna pratica catastale presso il C.F. in quanto la planimetria originale non era stata variata.

Dal punto di vista urbanistico l'area di cui al mappale 123 del Foglio 30 del C.T., secondo il Piano degli Interventi Vigente del Comune di Padova, ricade in "*Zona Territoriale Omogenea D2 – Commerciale, direzionale e turistica di completamento*", normata dall'art. 26 delle Norme Tecniche Operative.

8. VERIFICA DELL'ESISTENZA DI DIRITTI REALI (Punto g) del Quesito):

La sottoscritta afferma che sul lotto in oggetto **non esiste alcun diritto di**



comproprietà o altro diritto a favore di estranei.

9. PRATICHE DI CONDONO (Punto h) del Quesito):

Dalle verifiche svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Padova è emerso che **non** vi sono **pratiche di Condono Edilizio in corso** che riguardano il lotto in oggetto.

10. SPESE CONDOMINIALI (Punto i) del Quesito):

Dalle informazioni assunte dall'Amministratore del , le **spese condominiali di gestione per l'anno 2024 ammontano ad € 3.109,28.**

Si fa presente che il Regolamento Condominiale è allegato all'Atto di provenienza (All. C).

11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO DI VENDITA (Punto l) del

Quesito): Nella valutazione del lotto di vendita, tenuto conto della tipologia e delle caratteristiche del lotto, come criterio di stima la sottoscritta decide di adottare il **“Metodo sintetico di stima”**, metodo basato sulla comparazione del valore di beni simili.

Si assumono come parametri, per l'unità, il prezzo al metro quadro di superficie commerciale lorda adottato nelle contrattazioni di compravendita in Comune di Padova, per immobili analoghi a quelli oggetto della presente stima.

Le informazioni utilizzate per la redazione della perizia sono state raccolte da:

- Agenzia del Territorio di Padova;
- Ufficio Tecnico del Comune di Padova;
- Osservatorio del Mercato Immobiliare di Padova e Provincia;
- Agenzie Immobiliari della Provincia di Padova
- Astalegale.

Per superficie commerciale lorda dell'unità si intende la superficie in proprietà esclusiva, calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali, sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà.



Dal momento che, a seguito dei calcoli precedentemente svolti si è ottenuto:

- Superficie Lorda complessiva: **mq. 442,26**

e tenuto conto che per immobili analoghi per tipologia, posizione, caratteristiche intrinseche nel comune di Padova si assegna il seguente valore:

- Valore unitario: **€/mq. 1.300,00**

si ottiene un valore della piena proprietà del bene pari a:

mq. 442,26 x €/mq. 1.300,00 = **€ 574.938,00**

valore che, considerata la vetustà dell'immobile, la garanzia per vizi occulti, e il diritto di proprietà superficaria, viene **ridotto** mediante l'applicazione di un coefficiente pari a **0,85**, si ottiene pertanto:

€ 574.938,00 x 0,85 = € 488.697,30

Da tale importo vanno detratti i costi per la procedura di SCIA e per la realizzazione della parete divisoria, previsti nel Cap. 7 e pertanto si ottiene un valore del bene per il diritto di proprietà pari a:

€ 488.697,30 - € 15.039,20 = € 473.658,10

che viene arrotondato in:

€ 473.600,00 (euro quattrocento settantatré mila seicento/00)

A seguito, comunque, di confronto con l'Ufficio Patrimonio e Partecipazioni del Comune di Padova, il prezzo massimo per la vendita della proprietà superficaria dell'immobile ad uso commerciale intestato a _____ è pari ad:

€ 418.370,05 (quattrocento diciottomila trecentosettanta/05)

Questo valore ha validità di anni 1 (uno) dal ricevimento della comunicazione in data 21.11.2024 e l'Amministrazione non intende esercitare il diritto di prelazione, in caso di vendita a prezzo convenzionato.

12. TERRENI AGRICOLI (Punto I) del Quesito):

Il lotto in oggetto **non comprende** terreni agricoli.

13. VISURE CATASTALI, C.D.U. E A.P.E. (Punto I) del Quesito):

A termine della presente Relazione verranno allegate le **visure catastali** del



lotto, acquisite in data 08/01/2024.

La sottoscritta, quale tecnico incaricato, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore informazione in merito, dimette la presente Relazione, che si compone di n. 17 pagine compresa la copertina ed esclusi i sottoelencati documenti allegati che sostituiscono quelli precedentemente depositati.

Con osservanza.

Padova, 4 dicembre 2024

arch. Monica Franchi

Allegati alla Relazione integrativa:

- Atto di Provenienza completo;
- Ispezione Ipotecaria in data 18/09/2024 e Nota Trascrizione;
- Delibere di Consiglio Comunale;
- Comunicazione Ufficio PEEP del Comune di Padova.

Per il Tribunale si allegano:

- Istanza di Liquidazione aggiornata.

