

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

TRIBUNALE DI PADOVA

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 104/2024

G.E.: Dott.ssa Paola Rossi

CONDOMINIO RAVIZZA
contro

"PERIZIA DI STIMA"

Tecnico incaricato: arch. Monica Franchi

LOTTO DI VENDITA UNICO
BENE IN PADOVA - VIA GIUSEPPE RAVIZZA N. 17

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.ssa Paola Rossi con provvedimento in data 01/05/2024, prestava giuramento secondo la formula di rito in via telematica in data 03/05/2024, 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;

l) 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.

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.

2. COMUNICAZIONE AI DEBITORI E AD EVENTUALI COMPROPRIETARI

Si è provveduto, a seguito di ricezione di comunicazione e-mail da parte del Custode Giudiziale, dott.ssa Monica Incerti, ad effettuare la **visita di sopralluogo** del bene pignorato in data **10/06/2024** alle ore 09,30 in Padova, via Ravizza n. 17, alla presenza del Custode.

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**, in ditta [REDACTED]
[REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED], per la
quota di 1/1 (intero) dei seguenti beni:

C.F. - Comune di Padova - Foglio 97 - part. 311:

- sub. 6 – Cat. A/2 – cl. 3 – vani 5 – P. 3 – RC € 787,60 – Via Ravizza n. 17;
- sub. 10 – Cat. C/6 – cl. 6 - 18 mq – P. T – RC € 69,72 – Via Ravizza n. 17.

Da una verifica dei documenti reperiti, si è riscontrata:

- la **non 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 06/06/2024), che risultano ancora intestati a:

- [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] C.F.:
[REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di usufrutto e a [REDACTED]
[REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F.: [REDACTED], per la quota
di 1/1 del diritto di nuda proprietà,

del seguente bene:

C.F. - Comune di Padova - Foglio 97 – part. 311:

- sub 6 - cat. A/2 – cl. 3 – vani 5 – Sup. cat. 75 mq. - P. 3 – Via G. Ravizza n. 17-
R.C. € 787,60

a seguito delle seguenti variazioni:

- *Variazione Toponomastica del 11/01/2019 Pratica n. PD0026791 in atti dal 11/01/2019 Variazione Toponomastica Derivante da Aggiornamento ANSC (n. 23898.1/2019);*

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

- *Variazione del 05/03/2014 Pratica n. PD0041818 in atti dal 05/03/2014 Bonifica Identificativo Catastale (n. 43583.1/2014).*

- *Variazione Toponomastica del 10/07/2013 Pratica n. PD0236602 in atti dal 10/07/2013 Variazione di Toponomastica Richiesta dal Comune (n. 187148.1/2013);*

- 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 06/06/2024), che risultano intestati a:

- ██████████, nata a ██████████ il ██████████, C.F.: ██████████, per la **quota di 1/1 del diritto di proprietà**, del seguente bene:

C.F. - Comune di Padova - Foglio 97 – part. 311:

- **sub. 10 – Cat. C/6 – cl. 6 – Cons. 18 mq – Sup. cat. 18 mq - P. T – Via G. Ravizza n. 17 – R.C. € 69,72.**

a seguito delle seguenti variazioni:

- *Variazione Toponomastica del 11/01/2019 Pratica n. PD0026795 in atti dal 11/01/2019 Variazione Toponomastica Derivante da Aggiornamento ANSC (n. 23902.1/2019);*

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

- *Variazione del 05/03/2014 Pratica n. PD0041818 in atti dal 05/03/2014 Bonifica Identificativo Catastale (n. 43587.1/2014).*

- *Variazione Toponomastica del 10/07/2013 Pratica n. PD0236606 in atti dal 10/07/2013 Variazione di Toponomastica Richiesta dal Comune (n. 187152.1/2013).*

Il bene insiste sul terreno identificato catastalmente:

C.T. - Comune di Padova - Foglio 97 – map. 311 – Ente Urbano – ha 0.05.40

Le coerenze catastali dei beni sono le seguenti:

- **l'unità immobiliare di cui al sub 6 (appartamento)** al piano terzo, prospetta a nord-ovest, sud-est e sud-ovest sul cortile comune e confina a nord-est, in parte con altra unità di altra ditta ed in parte con il vano scala comune;

- **l'unità immobiliare di cui al sub 10 (garage)**, al piano terra, prospetta a sud-est sul cortile comune e confina a nord-est e sud-ovest con altre unità di altre ditte ed a nord-ovest con un corridoio comune;

- **l'unità immobiliare di cui al mappale 311 C.T.** confina a nord-ovest con via Ravizza, a nord-est con il mappale 306, a sud-est con i mappali 312 e 317 ed a sud-ovest con il mappale 316.

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 **conforme** relativamente alle denunce, con relative planimetrie presentate in data 01/01/1965.

Il "**Lotto di Vendita**" consiste in un'unità immobiliare ad uso residenziale, situata al piano terzo di un fabbricato, denominato "Condominio Ravizza", costituito da n. 6 unità residenziali, n. 2 per piano, sito nel Comune di Padova, località Chiesanuova, in Via Ravizza n. 17.

Dell'unità fanno parte un garage al piano terra e le parti comuni ai sensi dell'art. 1117 e seguenti C.C.

L'unità immobiliare ha l'accesso pedonale e carrabile da via Ravizza, strada comunale, a traffico medio, a doppio senso di marcia con presenza di marciapiedi su ambo i lati e parcheggi in linea.

La zona è prettamente a destinazione residenziale con presenza di fabbricati a n. 2 - 3 - 4 piani fuori terra; alcuni servizi pubblici e privati si trovano in via Chiesanuova, a circa 200 ml, mentre i principali si trovano nel centro di Padova a circa 2,00 km, servito da n. 2 linee di autobus pubblici.

Il fabbricato principale è planimetricamente del tipo "fabbricato a blocco", a pianta rettangolare ed a livello altimetrico si eleva su n. 4 piani fuori terra (piano terra, primo, secondo e terzo).

La struttura del fabbricato è del tipo in muratura di laterizio portante, esternamente ed internamente intonacati.

L'area è recintata con ringhiera metallica su muretta in cls su fronte strada e rete plastificata su muretta in cls sugli altri lati; sono presenti n. 2 cancelli carrai è in acciaio, a due battenti, con apertura manuale; la zona di manovra è pavimentata con masselli di cls tipo "Betonelle".

L'unità è costituita:

- al piano terra, di altezza interna ml. 1,90 circa: da un garage;
- al piano terzo, di altezza ml. 2,80: da ingresso, cucina con attacco lavatrice, soggiorno, n. 2 camere da letto e n. 1 bagno finestrato, completo di sanitari, lavabo e vasca.

Lo stato manutentivo complessivo del fabbricato, vista l'epoca di costruzione, è sufficiente, così quello dell'unità in oggetto.

Si fa presente che l'unità, risalente agli anni '60, da quanto riscontrato in sede di sopralluogo, non è mai stata oggetto di ristrutturazione.

TABELLA SUPERFICI LOTTO

Destinazione d'uso	Superfici calpestabili mq.	Coefficiente di riduzione	Esposizione solare	Condizioni manutentive
Piano terra h. 1,90				
Garage	18,27	0,50	Sud-est	Non visionato
Piano terzo h. 2,80				
Ingresso	4,58	1	-	Sufficiente
Cucina	9,00	1	Nord-ovest	"
Soggiorno	18,08	1	Nord-sud-ovest	"
Poggiolo	12,50	0,30	Nord-sud-ovest	"
Disimpegno	1,56	1	-	"
Camera	16,80	1	Sud-est	"
Camera	10,70	1	Sud-est	"
Bagno	4,58	1	Sud-est	"
Superficie Complessiva	96,07			

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. **96,07**
- Superficie Lorda complessiva: mq. **88,78**

Le caratteristiche costruttive e di finitura del fabbricato e dell'unità immobiliare interessata dalla procedura, risalenti ai primi anni '60, sono le seguenti:

Fabbricato:

- Facciate Esterne: l'intero complesso si presenta esternamente intonacato e tinteggiato di colore beige; il portone d'ingresso è con struttura in acciaio colore marrone e vetro.

Appartamento:

- Protezioni esterne: sono presenti tapparelle di colore marrone chiaro (da sostituire); il portoncino d'ingresso è in legno non blindato ma con serratura di sicurezza.

- Soglie e davanzali: sono in marmo.

- Infissi Esterni: le finestre hanno serramenti in legno, verniciati bianchi, con vetri singoli e maniglie in alluminio.

- Infissi Interni: le porte sono in legno con maniglie in ottone ed apertura a battente, da sostituire.

- Pavimentazione Interna: la zona giorno è pavimentata in palladiana di marmo mentre la zona notte è pavimentata in parquet di rovere, posato a spina di pesce, in una camera ed in laminato nell'altra camera; il bagno ha pavimento in ceramica.

- Rivestimento Interno: le pareti sono intonacate e tinteggiate con pittura semilavabile di color bianco e pastello; il rivestimento a parete del bagno (h 1,50) e della cucina è in ceramica.

- Poggioli: pavimento in klinker e ringhiera in acciaio verniciato.

Impianti:

- Elettrico: sottotraccia con placche in alluminio anodizzato.

- Impianto Termico: l'impianto è autonomo, con caldaia a gas, marca Ferroli, mod. Domina F 24E, installata in cucina; i corpi scaldanti sono realizzati con radiatori; è presente un termostato ambiente nella zona ingresso; l'acqua calda viene fornita da un boiler elettrico di marca Ariston posizionato nel bagno.

- Impianto citofonico: è presente.

- Luci d'emergenza: non presenti.
- Impianto d'allarme: non presente.
- Impianto di condizionamento: non presente.

Garage:

il portone è in lamiera del tipo scorrevole con apertura manuale.

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

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 10/06/2024, l'appartamento si presentava **libero**, mentre il garage era chiuso ed occupato da terzi.

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

La sottoscritta, a seguito di verifica documentale, ha accertato che sul lotto in oggetto **non esistono formalità che resteranno a carico dell'acquirente.**

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 11/04/2024 dal Notaio Dott. Federico Crivellari di Padova, 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 per Riscossione: N. gen./part. 40268/7176 del 10/10/2019**, in forza di Provvedimento Amministrativo emesso dall'Agenzia delle Entrate di Roma in data 08/10/2019, rep. n. 3174/7719, contro ██████████, a favore di Agenzia delle Entrate Riscossioni di Roma, C.F.: 13756881002.

L'ipoteca grava sui seguenti immobili:

C.F.: Comune di Padova - Foglio 97 - part. 311 sub 6.

- **ipoteca per Riscossione: N. gen./part. 3181/531 del 28/01/2022**, in forza di Provvedimento Amministrativo emesso dall'Agenzia delle Entrate di Roma in data 27/01/2022, rep. n. 3815/7722, contro ██████████, a favore di Agenzia delle Entrate Riscossioni di Roma, C.F.: 13756881002.

L'ipoteca grava sui seguenti immobili:

C.F.: Comune di Padova - Foglio 97 - part. 311 sub 6.

- **Pignoramento: N. gen./part. 12885/9148 del 10/04/2024**, a seguito di Verbale di pignoramento immobili dell'Ufficiale giudiziario di Padova in data 06/03/2024, rep. n. 1496/2024, contro Eredità giacente di [REDACTED] C.F. [REDACTED], a favore di Condominio Ravizza con sede in Padova, C.F.: 92215070282.

La trascrizione grava sui seguenti immobili:

C.F. - Comune di Padova - Foglio 97 - part. 311 sub 6 e 10.

Come risulta dalla medesima Certificazione, il bene è pervenuto **in proprietà** per la **quota di 1/1 (intero)**, a [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F.: [REDACTED], a seguito di "Successione" in morte di [REDACTED]

[REDACTED] trascritta presso la Conservatoria di Padova in data 08/11/2001 ai nn. 43529/29272, a seguito di testamento olografo del 03/05/2000, Notaio Paolo Speranza di Padova, rep. n. 264314, trascritto presso la Conservatoria di Padova in data 24/10/2000 ai nn. 41301/25985.

A seguito di tale successione il sig. [REDACTED] diveniva nudo proprietario delle unità immobiliari, con la sig.ra [REDACTED], usufruttuaria.

La sig.ra [REDACTED] è deceduta in data 08.10.2016 e il sig. [REDACTED] è deceduto in data 05.02.2019.

A seguito di Decreto in data 17/08/2022 n. cron. 999/2022, R.G. n. 6508/2022, il Giudice delle Successioni del Tribunale di Padova ha dichiarato l' **EREDITA' GIACENTE** [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F.: [REDACTED]

Precedenti proprietà:

- [REDACTED], nato a [REDACTED] in data [REDACTED]

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

In sede di sopralluogo effettuato in data 10/06/2024, 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:

- **Permesso di nuova costruzione n. 253, prof. n. 7436**, in data 22/06/1960 per "Nuova Costruzione ad Uso Civile Abitazione", rilasciato ai sig.ri [REDACTED]

[REDACTED].

- **Autorizzazione per l'Abitabilità**, in data 14/12/1960, rilasciato ai sig.ri [REDACTED]

[REDACTED].

Dal punto di vista urbanistico l'area di cui al mappale 311 del Foglio 97 del C.T., secondo il Piano degli Interventi Vigente del Comune di Padova (PD), ricade in "Z.T.O. B2 Residenziale di Completamento a medio bassa densità", normata dall'art. 18 delle Norme Tecniche Operative.

Per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia.

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 Condominio, Amministrazioni Condominiali Carraro di Albignasego (PD), sull'immobile in oggetto, gravano le seguenti spese:

- Spese ordinarie annue di gestione: € 850,00
- Spese straordinarie già deliberate per la linea gas: € 2.555,30
- Spese scadute ed insolute anno 2024 – 2025: € 814,16
- Spese scadute ed insolute anno 2023 – 2024: € 2.449,51

11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO DI VENDITA (Punto I) 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, con le seguenti riduzioni:

- Poggioli: 0,30
- Garage: 0,50

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

- Superficie Lorda complessiva: **mq. 88,78**

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

- Valore unitario: **€/mq. 1.200,00**

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

mq. 88,78 x €/mq. 1.200,00 = **€ 106.536,00**

valore che, considerata la vetustà dell'immobile, le finiture presenti e la garanzia per vizi occulti, viene **ridotto** mediante l'applicazione di un coefficiente pari a **0,70**, si ottiene pertanto:

€ 106.536,00 x 0,70 = € 74.575,20

Da tale importo vanno detratte le spese condominiali scadute e insolute:

€ 74.575,20 - € 3.263,67 = € 71.311,53

che viene arrotondato in:

€ 71.300,00 (euro settantuno mila trecento/00)

Si precisa che tale valore è comprensivo dell'incidenza area comune.

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):

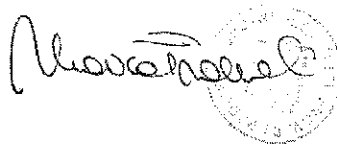
A termine della presente Relazione verranno allegati le **visure catastali** del lotto, acquisite in data 06/06/2024.

La sottoscritta, quale tecnico incaricato, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore informazione in merito, dimette la presente Relazione, che si compone di n. 15 pagine compresa la copertina ed esclusi i sottoelencati documenti allegati.

Con osservanza.

Padova, 16 ottobre 2024

arch. Monica Franchi



Allegati alla Relazione:

- Documentazione Fotografica;
- Documentazione Catastale;
- Documentazione Comunale;
- Trascrizione Atto di Provenienza.

Per il Tribunale si allegano:

- Prospetto riepilogativo;
- Istanza di Liquidazione.

