



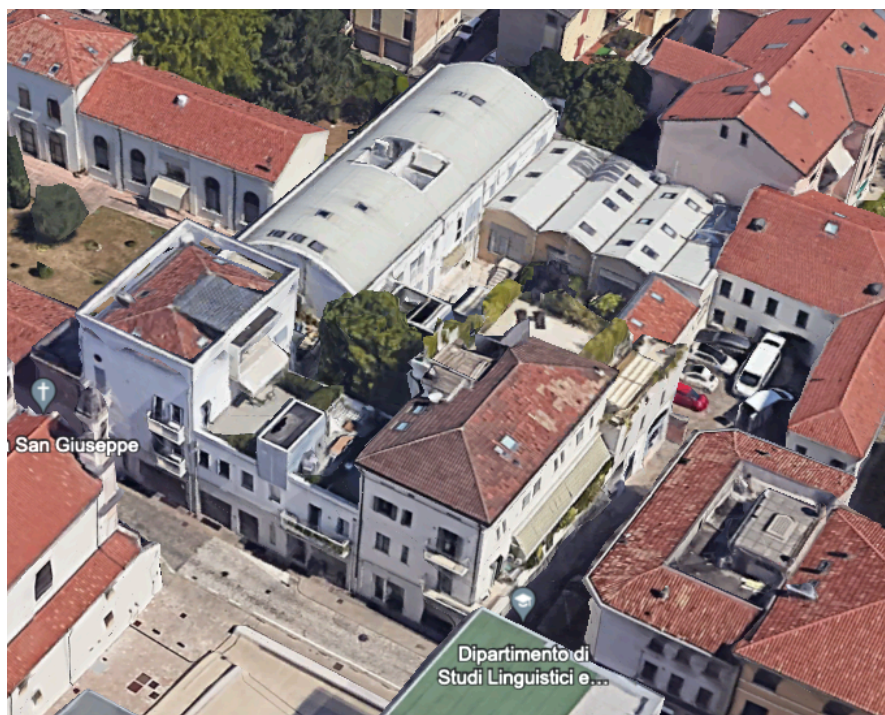
TRIBUNALE DI VICENZA

SEZIONE FALLIMENTARE

PROCEDURA N. 1/2011 RGE ex Bassano del Grappa

ELABORATO PERITALE

LOTTO 004



Giudice: **Dott.ssa Paola Cazzola**

Ditta:

Identificazione beni: Beni in Padova (PD), Via Suor Vendramini 24 angolo Via Dalla Vedova 30/32

Dati Catastali:

CF foglio 64°, p.la n. 472, sub 81 (A2), sub 20 (C2), sub 52 (C6), sub 92 (F1), sub 93 (F1)

per il diritto di piena proprietà per 1/1

Esperto stimatore: **Arch. Patrizia Jorio** - Contrà della Fascina, civ.10 - Vicenza

Mail: joriopatrizia@gmail.com – tel. 392.1206820 - 0444.1497248

Curatore: **Avv. Alessia Santagata** - Via O. Marinali, civ. 87 - Bassano del Grappa (VI)

Mail: a.santagata@studiomorgia.com – tel. 0424.523544

1. SCHEDE SINTETICA E INDICE

Procedura Fall. n. 1/2011 ex Bassano del Grappa

contro:

Giudice: **Dott.ssa Paola Cazzola**

Esperto stimatore: **Arch. Patrizia Jorio**

Curatore: **Avv. Alessia Santagata**

Diritto (pag. 6)	piena proprietà per 1/1
Tipologia bene (pag. 5)	appartamento in complesso residenziale denominato "Residenza Acqua Chiara" con autorimessa, cantinola e aree esclusive al piano interrato
Ubicazione (pag. 5)	Padova (PD) - Via Suor Vendramini civ. 24 angolo Via Giuseppe Dalla Vedova civ. 30/32
Dati Catastali attuali (pag. 6)	C.F. COMUNE DI PADOVA - foglio 64° p.la n. 472 sub 81 (A2), sub 20 (C2), sub 52 (C6), sub 92 (F1), sub 93 (F1) per il diritto di piena proprietà per 1/1 con diritto sui seguenti beni comuni non censibili: p.la n. 472 sub 1 (bcnc da sub 8 a 30 e da sub 61 a 86 - cortile interno, portico, loggiato, ripostiglio) p.la n. 472 sub 2 (bcnc da sub 25 a 58 e da sub 76 a 79 portico) p.la n. 472 sub 3 (bcnc da sub 31 a 57 corsia accesso interrato) p.la n. 472 sub 5 (bcnc da sub 81 a 86 vano scale) p.la n. 472 sub 7 (bcnc da sub 8 a 24 corridoio cantine) L'immobile nel suo complesso sorge su di un lotto così censito: C.T. COMUNE DI PADOVA - foglio 64° particella n. 472 ENTE URBANO sup. catastale mq 1.693
Metri quadrati (pag. 20)	locali di abitazione 53 m ² circa - poggolo 11 m ² - cantina 8 m ² circa - autorimessa 15 m ² circa - area esclusiva 20 m ² circa -
Stato di manutenzione (pag. 8)	buono
Situazione urbanistica/edilizia/catastale - (pag. 15 - 20)	-----
Valore lordo di mercato OMV (pag. 26)	€ 215.000,00
Date/valori Comparabili reperiti (All. 7)	A 20.12.2023 € 230.000,00 - B 21.11.2023 € 230.000,00 C 30.01.2024 € 290.000,00 - D 29.07.2022 € 130.000,00 E 08.03.2024 € 180.000,00 - SUBJECT -----
Valore di vendita forzata proposto (pag. 27)	valore a base d'asta dei beni € 181.000,00 offerta minima € 135.750,00
Occupazione (pag. 14)	libero
Oneri (pag. 23)	spese condominiali arretrate ultimi due anni € 2.000,00 circa
APE (pag. 14)	Classe D - scadenza 26.09.2034
Problemi particolari (pag. 8)	-----
Lotti (pag. 28)	004 di 004

Precisazioni sul perimetro dell'incarico demandato all'Esperto Stimatore.

L'incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo, parti condominiali e/o altri accertamenti estranei al bene oggetto di valutazione, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei soli immobili valutati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale. Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte in base al minor costo medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo a un massimo previsto per legge, che spetta al Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati.

Per i terreni e le aree scoperte, i perimetri degli edifici e le consistenze derivano dai documenti catastali o edilizi e ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è prevista nell'incarico e competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

Si ribadisce che la verifica della regolarità edilizia e urbanistica verrà eseguita sulla base dei documenti disponibili e reperiti presso l'Amministrazione comunale e non comprende, in quanto comportano rilievi altimetrici e topografici, la verifica dei confini, la posizione del fabbricato rispetto al lotto di pertinenza, le distanze tra i fabbricati, l'altezza e il volume del fabbricato oggetto di stima, il rilievo puntuale dello stato di fatto e i rilievi topografici delle aree; sarà eseguito solamente un rilievo sommario della consistenza fisica delle unità oggetto di valutazione al fine di evidenziare/rilevare eventuali difformità planimetriche.

Nel caso di unità inserite in contesti immobiliari condominiali le verifiche non saranno estese alle parti comuni e alle altre unità immobiliari.

Gli schemi grafici predisposti per evidenziare le differenze indicheranno solo le principali difformità riscontrate allo scopo di rappresentarle visivamente.

Non sono richieste verifiche della parte strutturale e impiantistica, né del rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di antisismica, di acustica, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti e relativa all'accessibilità e all'abbattimento delle barriere architettoniche.

L'acquisto all'asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti, il tutto ricompreso all'interno della riduzione percentuale forfettaria operata in sede di valutazione.

In tale riduzione devono intendersi ricompresi anche gli oneri e le spese relativi a eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità immobiliari valutate, e relativi alle parti comuni, dato che non si è avuto mandato di esaminare tali aspetti.

La valutazione e la vendita non comprendono mobili e arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo.

SOMMARIO

1.	SCHEDA SINTETICA E INDICE.....	2
2.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	5
3.	IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE	5
3.1	Descrizione sintetica e ubicazione dei beni	5
3.2	Diritto e identificazione catastale beni.....	6
3.3	Confini N-E-S-O	7
3.4	Descrizione dettagliata dei beni	7
3.5	Certificazione energetica	14
4.	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.....	14
4.1	Possesso	14
4.2	Titolo di occupazione, canone di mercato e indennità di occupazione	14
5.	ASPETTI CATASTALI	14
5.1	Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni	14
5.2	Intestatari catastali storici.....	16
5.3	Giudizio di conformità catastale	16
6.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA	19
6.1	Elenco proprietari nel ventennio e titoli	19
7.	ASPETTI URBANISTICO- EDILIZI	19
7.1	Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità	19
7.2	Abusi/difformità riscontrati.....	20
7.3	Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi	22
8.	ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE.....	23
8.1	Oneri e vincoli	23
8.2	Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 20/04/2024)	23
9.	SUOLO DEMANIALE	25
10.	USO CIVICO O LIVELLO	25
11.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.....	25
11.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni	25
12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.....	26
12.1	Metodo di valutazione	26
12.2	Stima del valore di mercato	26
12.3	Determinazione del valore a base d'asta.....	27
12.4	Confronto con trasferimenti pregressi.....	27
12.5	Giudizio di vendibilità'	28
13.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'	28
14.	LOTTE	28
15.	OSSERVAZIONI FINALI	28
16.	ELENCO ALLEGATI	29

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

02.11.2023: conferito incarico di Esperto stimatore

18.12.2023 - 19.02.2024: accesso ai beni.

Sono state eseguite le seguenti verifiche presso i competenti Uffici:

- l'atto di provenienza è stato richiesto dell'Agenzia delle Entrate di Padova – Ufficio Provinciale Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di PADOVA tramite *SISTER* in data **23.04.2024** e acquisito in data **26.04.2024**;
- la documentazione edilizia/urbanistica è stata richiesta ai competenti uffici del Comune di Padova con istanza di accesso agli atti inoltrata in data **27.12.2023** e acquisita tramite *SUAP* in data **07.02.2024** e **22.08.2024**;
- la regolarità catastale è stata verificata mediante consultazione degli archivi informatici dell'Agenzia delle Entrate di Padova Ufficio Provinciale Territorio Servizi Catastali con l'acquisizione della mappa e delle planimetrie catastali e visure attuali e storiche relative all'immobile (**15-16-27.12.2023 - 05-25.03.2024 - 23.04.2024**);
- l'accertamento delle iscrizioni ipotecarie, delle trascrizioni pregiudizievoli e della provenienza dei beni è stato eseguito mediante consultazione degli archivi cartacei e informatici dell'Agenzia delle Entrate di Padova Ufficio Provinciale Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di PADOVA (**28.08.2024**);
- la situazione debitoria relativa alle spese condominiali è stata acquisita in data **26.08.2024**;
- in data **01.10.2024** è stata presentata all'Agenzia delle Entrate di Padova Ufficio Provinciale Territorio Servizi Catastali istanza di aggiornamento dell'intestazione catastale degli immobili registrata in data **19.11.2024**.

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

Appartamento con autorimessa, cantinola, area esclusiva in complesso residenziale denominato "Residenza Acqua Chiara" sito in Comune di Padova (PD), Via Suor Vendramini civ. 24 angolo Via Giuseppe Dalla Vedova civ. 30/32.

L'immobile in oggetto è sito in centro storico di Padova, Comune di circa 208.000 abitanti e capoluogo di Provincia, e si sviluppa tra le Vie Vendramini e Dalla Vedova nei pressi di Piazza Mazzini e del polo universitario di studi linguistici, ottimamente servito e con agevoli collegamenti ai principali assi viari.

Il complesso residenziale denominato "Residenza Acqua Chiara", risultato di una integrale ristrutturazione nei primi anni 2000 di articolata preesistenza formatasi nel corso dei secoli precedenti, si inserisce nel tessuto storico cittadino con due corpi lungo strada e due interni a formare il perimetro di un'ampia corte interna esclusiva con percorsi pedonali e aiuole a verde; ha accesso carraio comune da Via Vendramini e due accessi pedonali su entrambe le vie prospicienti. Esso è composto da più blocchi edilizi con diverse altezze e numero di piani, con un piano interrato che copre buona parte del sedime del complesso edilizio e in cui sono ubicate autorimesse esclusive, posti auto coperti e cantinole.

Caratteristiche zona: centrale con buona dotazione di parcheggi pubblici.

Servizi della zona: la zona è provvista di tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria; ottima dotazione dei principali servizi (supermercati, negozi, farmacia, asili e scuole, università e centri sportivi) concentrati nel centro cittadino.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

Collegamenti pubblici (km): autobus (0,5), autostrada A4 casello di Padova Ovest (8), Tangenziale Corso Australia (3), ferrovia Stazione di Padova (0,8).



Il contesto - vista da Google Earth

3.2 Diritto e identificazione catastale beni

Diritto

Piena proprietà dell'intero.

Identificazione catastale

Identificato presso Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Padova - Territorio e in Ditta a:

C.F. COMUNE DI PADOVA - foglio 64°

particella n. **472 subalterno 81** A/2, cl. 3, consistenza vani 3, sup. mq 56/53 - R. € 697,22

particella n. **472 subalterno 52** C/6 cl. 8, consistenza mq 13, sup. mq 14 - R. € 102,05

particella n. **472 subalterno 20** C/2, cl. 8, consistenza vani 6, sup. mq 8 - R. € 36,88

particella n. **472 subalterno 92** F/1, consistenza mq 10

particella n. **472 subalterno 93** F/1, consistenza mq 10

con diritto sui seguenti beni comuni non censibili:

p.lla n. **472 sub 1** (bcnc da sub 8 a 30 e da sub 61 a 86 - cortile interno, portico, loggiato, ripostiglio)

p.lla n. **472 sub 2** (bcnc da sub 25 a 58 e da sub 76 a 79 portico)

p.lla n. **472 sub 3** (bcnc da sub 31 a 57 corsia accesso interrato)

p.lla n. **472 sub 5** (bcnc da sub 81 a 86 vano scale)

p.lla n. **472 sub 7** (bcnc da sub 8 a 24 corridoio cantine).

L'immobile nel suo complesso sorge su di un lotto così censito:

C.T. COMUNE DI PADOVA - foglio 64°

particella n. 472 ENTE URBANO sup. catastale mq 1.693

Lotti: 004 di 004.

3.3 Confini N.E.S.O.

Confini di proprietà secondo la mappa Wegis della particella n. 472 in senso N.E.S.O.: particelle nn. 531, 283, Via Dalla Vedova, altro foglio.

Confini di proprietà delle particelle n. 472/92 e 472/93 (area esclusiva al piano interrato) in senso N.E.S.O. secondo l'elaborato planimetrico: particelle nn. 472/3 b.c.n.c., 472/54, muratura perimetrale, particella n. 472/57.

Confini di proprietà della particella n. 472/20 (cantinola al piano interrato) in senso N.E.S.O. secondo l'elaborato planimetrico: particelle nn. 472/7 b.c.n.c., 472/21, muratura perimetrale, particella n. 472/19.

Confini di proprietà della particella n. 472/52 (autorimessa al piano interrato) in senso N.E.S.O. secondo l'elaborato planimetrico: muratura perimetrale, particelle nn. 472/53, 472/3 b.c.n.c., 472/51.

Confini di proprietà della particella n. 472/81 (appartamento al piano primo) in senso N.E.S.O. secondo l'elaborato planimetrico: particelle nn. 472/5 b.c.n.c. su due lati, 472/82, muratura perimetrale su due lati, particelle nn. 472/80, 472/5 b.c.n.c.

Salvo i più precisi.

3.4 Descrizione dettagliata dei beni

L'appartamento è posto al piano primo del blocco d'angolo, con accesso da Via Dalla Vedova alla corte condominiale e scala comune ed è composto da ingresso, zona giorno con angolo cottura con terrazzino, disimpegno su bagno cieco e camera; i locali hanno altezza di circa mt 3,17.

Al piano interrato troviamo cantinola cieca con altezza di circa di mt 2,45 e autorimessa con altezza di circa mt 2,20; prospiciente a questa troviamo area in proprietà esclusiva.

Destinazione	Sup. Lorda mq	Coeff.	Sup. Comm.le mq	esposizione	condizioni
appartamento	53	100%	53	E-S	buone
terrazza	11	30%	3,30	E-S	buone
cantinola	8	50%	4	-----	buone
autorimessa	15	120%	18	-----	buone
area esclusiva	20	-----	----	-----	buone

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: platea in c.a.; condizioni: non ispezionabili.

Strutture verticali: tipologia: muratura e c.a.; condizioni: buone.

Solai: tipologia: laterocemento; condizioni: buone.

Scala: tipologia: cemento; condizioni: buone.
Copertura: tipologia: a padiglione, materiale: laterocemento; condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: ad anta a battente - ribalta, materiale: legno mordenzato scuro con vetrocamera; protezione: balconi; condizioni: buone.
Infissi interni: tipologia: ad anta, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
Portoncino ingr. tipologia: blindatino ad anta, materiale: metallo e laminato, condizioni: buone.
Manto di cop.: materiale: coppi, coibentazione: non ispezionabile, condizioni: buone.
Pareti esterne: materiale: muratura in laterizio; rivestimento: intonaco; condizioni: discrete.
Pavim. interna: materiale: ceramica - legno; condizioni: buone.
locali accessori interrato - materiale: cemento; condizioni: discrete.
Pavim. esterna: materiale: pietra locale per le parti comuni; condizioni: buone.
Pareti interne: materiale: intonaco di cemento al grezzo e fino, tinteggiato, condizioni: buone.
Rivestimento: angolo cottura/bagno, materiale: ceramica; condizioni: buone.
Note:
- bagno cieco con lavabo, bidet, w.c. e box doccia, sanitari in ceramica bianca di buona fattura e rubinetteria cromata monocomando; condizioni: buone.
Scala: tipologia: a rampe, rivestimento: marmo; condizioni: buone; parapetto in ringhiera metallica verniciata; ascensore: e/o servoscala: sì; condizioni: buone.

Impianti:

Gas: tipologia: sottotraccia, alimentazione: gas, condizioni: da verificare.
Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: da verificare.
Fognatura: recapito: fognatura comunale; ispezionabilità: da verificare, condizioni: da verificare.
Telefonico: tipologia: sottotraccia, condizioni: da verificare.
Citofonico: tipologia: video-citofono, condizioni: da verificare.
Antenna: tipologia: rettilinea, condizioni: da verificare.
Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: da verificare.
Termico: caldaia a incasso collocata nel terrazzino, alimentazione: gas metano, diffusori: termosifoni tubolari a parete e termoarredo, condizioni: da verificare.
Condizionamento: split a parete in zona giorno e in camera - unità esterna nel terrazzino.

L'immobile oggetto della procedura è in stato di manutenzione complessivamente buono sia per quanto riguarda gli impianti che le finiture.

Necessità di interventi manutentivi urgenti (eventuali necessità di bonifica):

Non si rilevano necessari interventi urgenti per l'immobile. Sono state reperite alcune certificazioni relative agli impianti che, considerati gli anni di realizzazione e lo stato di manutenzione, andranno verificati e se necessario messi a norma o dotati del certificato di rispondenza.

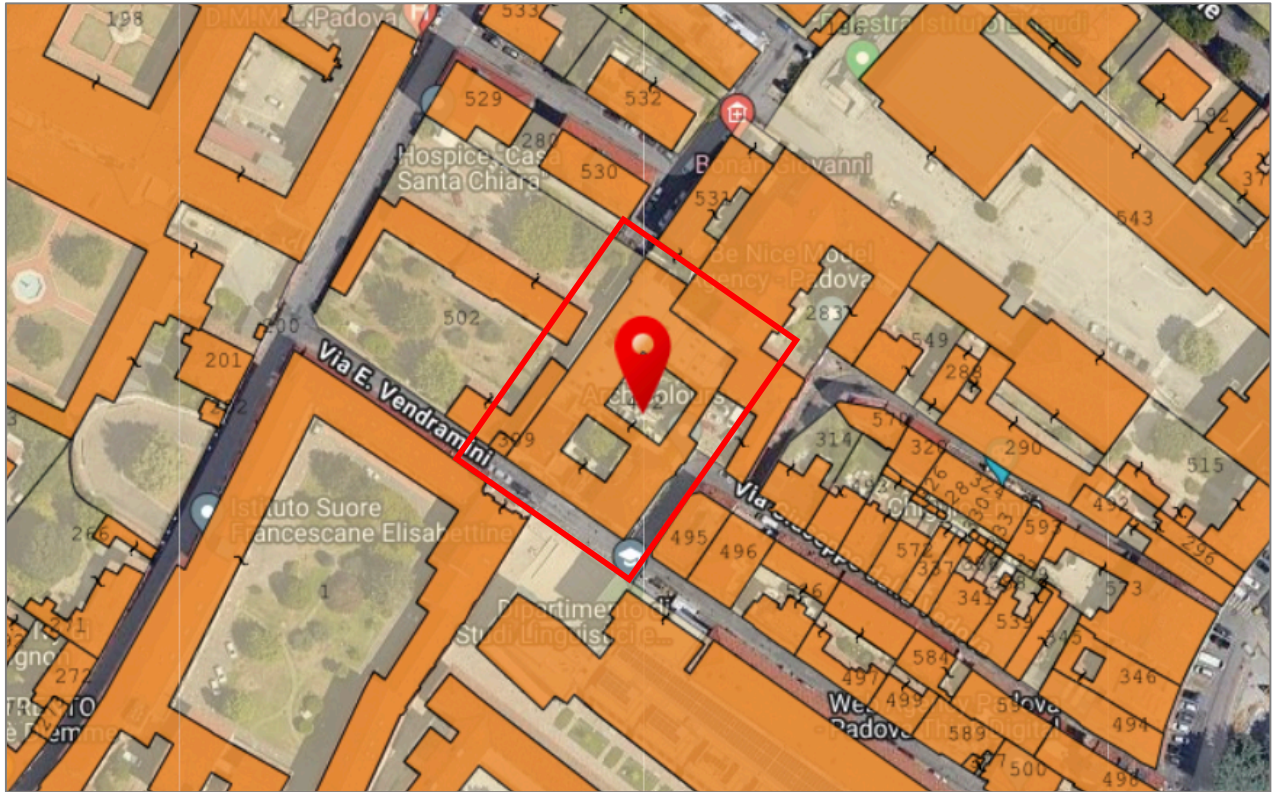


Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale.



Figura 2. Estratto mappa catastale.

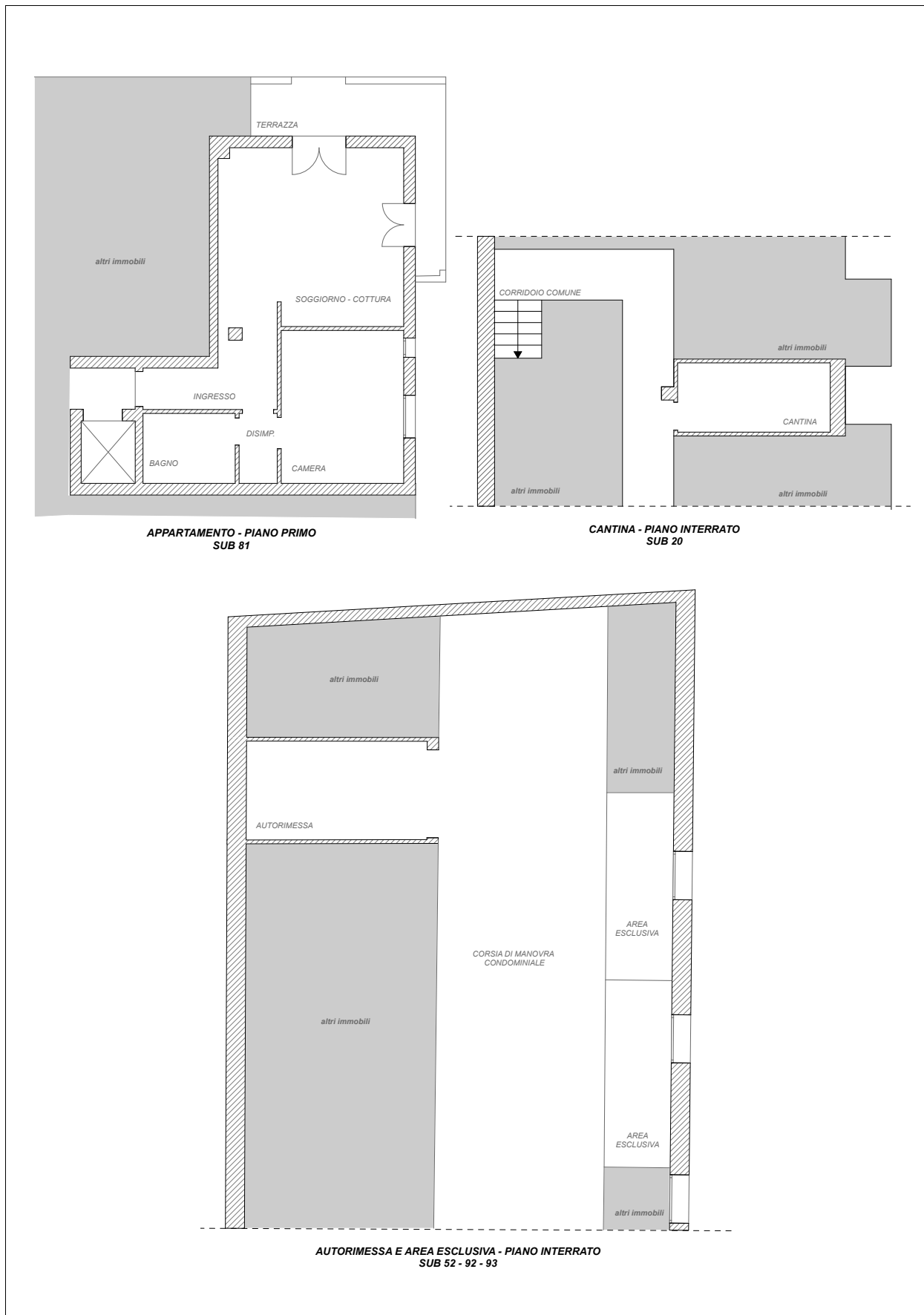
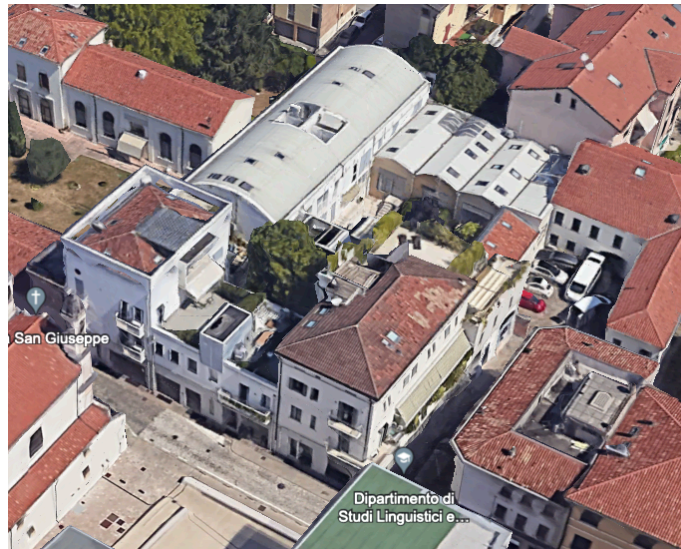


Figura 3. Planimetria immobili.



Il contesto



Il fronte e l'ingresso da Via Vendramini



Il fronte e l'ingresso da Via Dalla Vedova



L'ingresso da Via Dalla Vedova - vista dall'interno



Il giardino comune



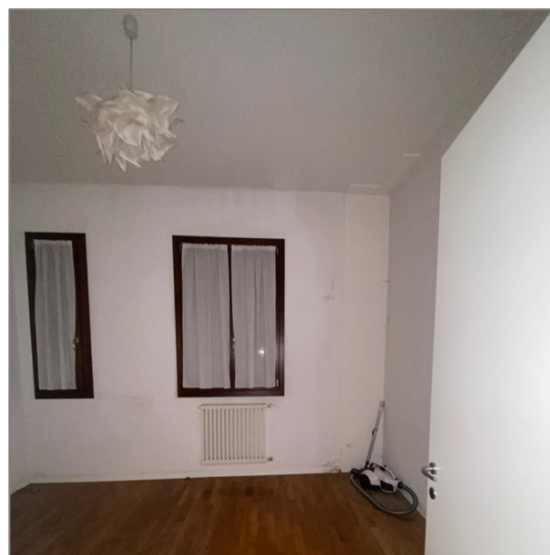
Ingresso e scala comuni



Ascensore



Zona giorno e angolo cottura



Camera



Terrazza



Disimpegno



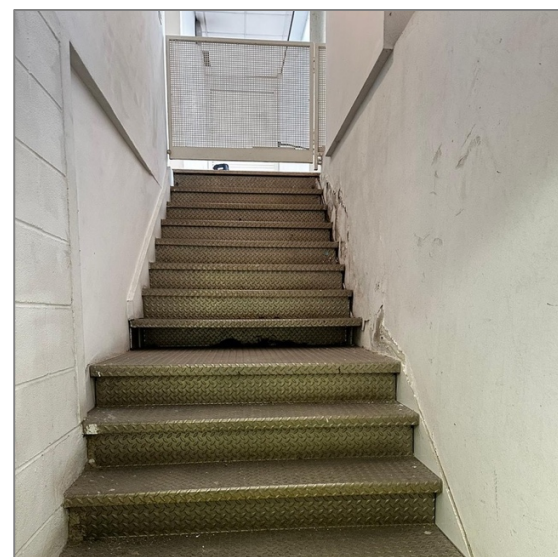
Bagno cieco



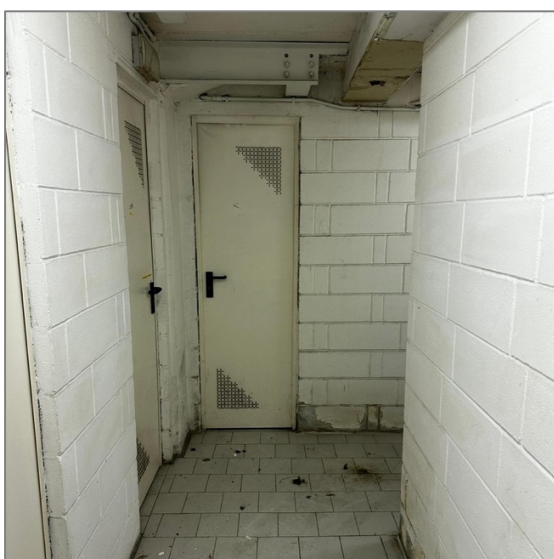
Caldaia a incasso esterna



Split camera



Scala che porta all'interrato



Corridoio cantine



Rampa accesso autorimesse



Corsia accesso autorimesse



Autorimessa

Figura 4. Foto immobile

3.5 Certificazione energetica

Nella documentazione agli atti non si è rilevato l'Attestato di Prestazione Energetica né il Libretto dell'Impianto, pertanto si è provveduto alla loro redazione ai sensi dei Decreti MiSE 26.06.2015 in vigore dal 01.10.2015, in base alla quale in data 26.09.2024 l'immobile risulta essere in Classe Energetica **D**.

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Possesso

L'immobile è libero.

5. ASPETTI CATASTALI

5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni.

Per la continuità storica dei terreni si precisa che la particella n. **472 ENTE URBANO** di mq 1.693 è di tale consistenza in seguito a:

- *da data anteriore al ventennio* (impianto meccanografico del 01.01.1969) censita come particella n. 283 ENTE URBANO di mq 1.610
- **TIPO MAPPALE** n. **4734.533/1989** e n. **6059.543/1993** del **13.05.1998** in atti dal **09.10.1998** che ha variato/soppresso le particelle nn. 283 - 284 - 285 - 367 - 368 e costituito la particella n. 283 ENTE URBANO di mq 2.243
- **TIPO MAPPALE** n. **136464.1/2004** pratica n. PD0136464 del **05.07.2004** che ha variato/soppresso le particelle nn. 283 - 473 e costituito la particella n. 472 ENTE URBANO di mq 80 nonchè soppresso e unito le particelle nn. 310 - 473 e costituito l'attuale particella n. 472 ENTE URBANO di mq 1.693.

Per la continuità storica degli immobili si precisa che:

La particella n. **472 subalterno 20** Cat. C/2 di classe 8 è di tale consistenza *da data anteriore al*

ventennio identificata con le particelle Sez. F fg. 1° pp. nn. 146/4 -146/5 - 146 /6 - 146/7 - 146/8 - 146/9 - 146/10 - 146/11 - 146/13 - 146/14 - 146/17 - 146/18

- dal **28.09.2004** - **VARIAZIONE** per RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE n. **15873.1/2004** Pratica n. **PD0222417** che ha soppresso le precedenti e originato, oltre ad altre, la particella della Sez. F fg. 1° n. 455/20

- dal **15.06.2012** - **VARIAZIONE** per BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE n. **28566.1/2012** Pratica n. **PD0168559** che ha soppresso la precedente per allineamento mappe e originato l'attuale.

La particella n. **472 subalterno 52** Cat. C/6 di classe 8 è di tale consistenza *da data anteriore al ventennio* identificata con le particelle Sez. F fg. 1° pp. nn. 146/4 -146/5 - 146 /6 - 146/7 - 146/8 - 146/9 - 146/10 - 146/11 - 146/13 - 146/14 - 146/17 - 146/18

- dal **28.09.2004** - **VARIAZIONE** per RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE n. **15873.1/2004** Pratica n. **PD0222417** che ha soppresso le precedenti e originato, oltre ad altre, la particella della Sez. F fg. 1° n. 455 subalterno 52

- dal **15.06.2012** - **VARIAZIONE** per BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE n. **28628.1/2012** Pratica n. **PD0168559** che ha soppresso la precedente per allineamento mappe e originato l'attuale.

La particella n. **472 subalterno 81** Cat. A/2 di classe 3 è di tale consistenza *da data anteriore al ventennio* identificata con le particelle Sez. F fg. 1° pp. nn. 146/4 -146/5 - 146 /6 - 146/7 - 146/8 - 146/9 - 146/10 - 146/11 - 146/13 - 146/14 - 146/17 - 146/18

- dal **28.09.2004** - **VARIAZIONE** per RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE n. **15873.1/2004** Pratica n. **PD0222417** che ha soppresso le precedenti e originato, oltre ad altre, la particella della Sez. F fg. 1° n. 455 subalterno 81

- dal **15.06.2012** - **VARIAZIONE** per BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE n. **28667.1/2012** Pratica n. **PD0168559** che ha soppresso la precedente per allineamento mappe e originato l'attuale.

La particella n. **472 subalterno 92** Cat. F/1 è di tale consistenza *da data anteriore al ventennio* identificata con le particelle Sez. F fg. 1° pp. nn. 146/4 -146/5 - 146 /6 - 146/7 - 146/8 - 146/9 - 146/10 - 146/11 - 146/13 - 146/14 - 146/17 - 146/18

- dal **28.09.2004** - **VARIAZIONE** per RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE n. **15873.1/2004** Pratica n. **PD0222417** che ha soppresso le precedenti e originato, oltre ad altre, la particella della Sez. F fg. 1° n. 455 subalterno 55

- dal **15.06.2012** - **VARIAZIONE** per BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE n. **28633.1/2012** Pratica n. **PD0168559** che ha soppresso la precedente per allineamento mappe e originato la particella n. 472 subalterno 55

- dal **06.09.2024** - **VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE** da POSTO AUTO AD AREA URBANA n. **122313.1/2024** Pratica n. **PD0122313** che ha soppresso la precedente per allineamento mappe e originato l'attuale.

La particella n. **472 subalterno 93** Cat. F/1 è di tale consistenza *da data anteriore al ventennio* identificata con le particelle Sez. F fg. 1° pp. nn. 146/4 -146/5 - 146 /6 - 146/7 - 146/8 - 146/9 - 146/10 - 146/11 - 146/13 - 146/14 - 146/17 - 146/18

- dal **28.09.2004** - **VARIAZIONE** per RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE n. **15873.1/2004** Pratica n. **PD0222417** che ha soppresso le precedenti e originato, oltre ad altre, la particella della Sez. F fg. 1° n. 455 subalterno 56

- dal **15.06.2012** - **VARIAZIONE** per BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE n. **28635.1/2012** Pratica n. **PD0168559** che ha soppresso la precedente per allineamento mappe e originato la particella n. 472 subalterno 56

- dal **06.09.2024** - **VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE** da POSTO AUTO AD AREA URBANA n. **122311.1/2024** Pratica n. **PD0122311** che ha soppresso la precedente per allineamento mappe e originato l'attuale.

5.2 Intestatari catastali storici

Proprietaria da data anteriore al ventennio (30.03.2000) al 14.07.2005

Proprietaria dal 14.07.2005 al 10.08.2006

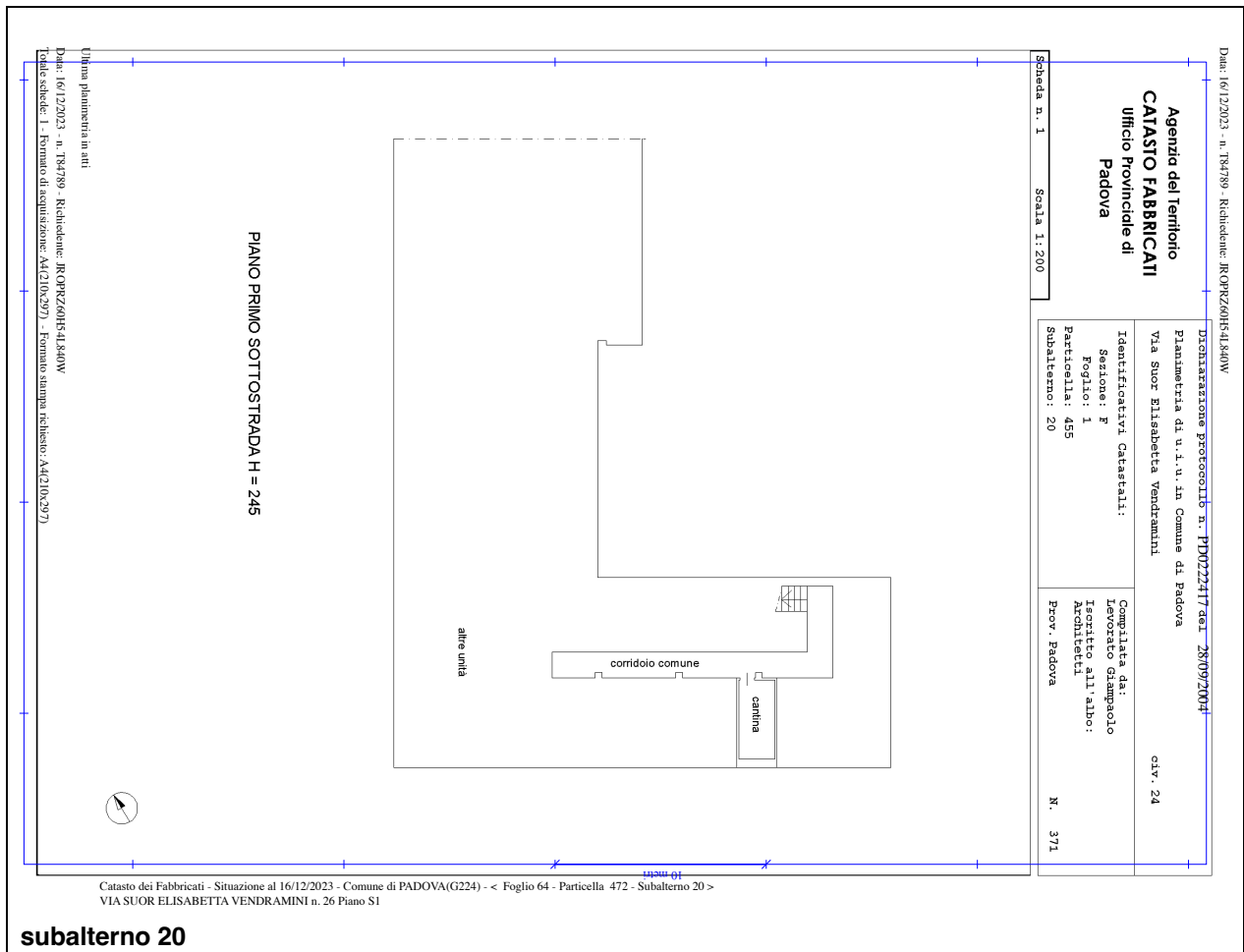
Proprietaria dal 10.08.2006 al 03.07.2008

Proprietaria dal 03.07.2008 ad oggi

5.3 Giudizio di conformità catastale

Sono state riscontrate le seguenti difformità: la situazione rilevata nel corso del sopralluogo corrisponde nella sostanza alle planimetrie catastali.

Sanabilità e costi: -----

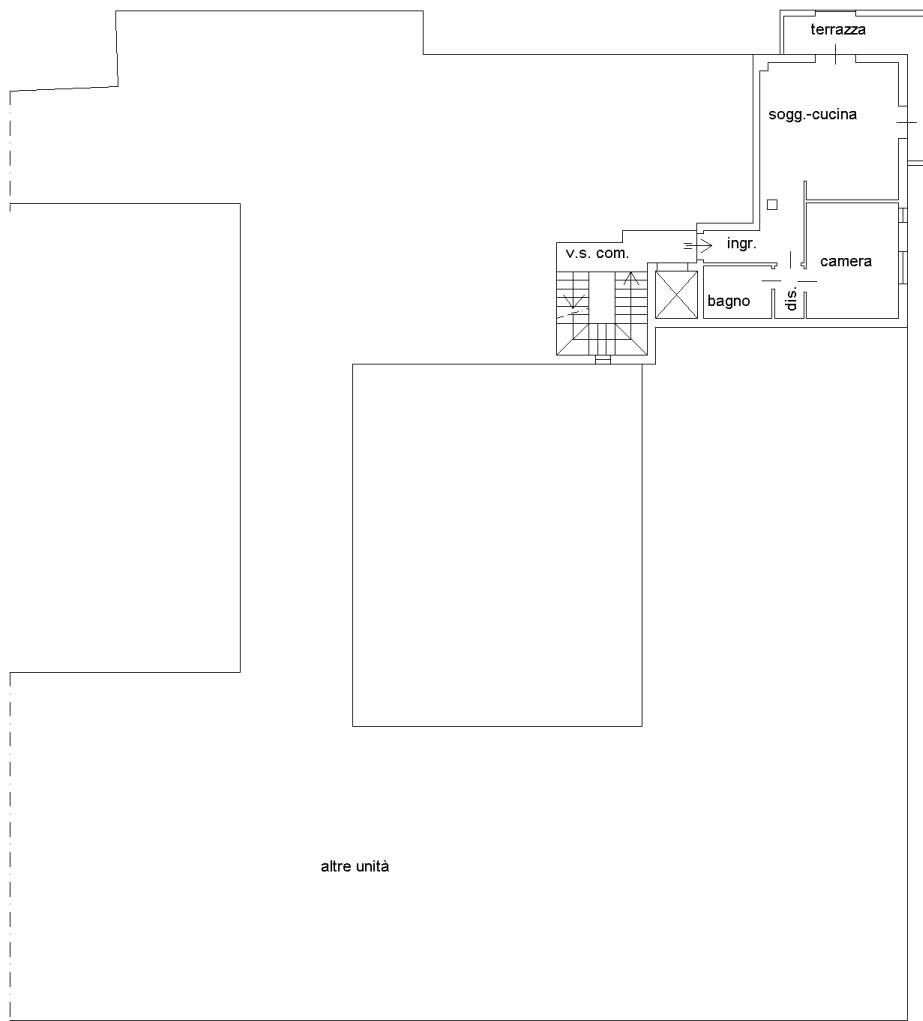


Data: 16/12/2023 - n. T84759 - Richiedente: JROPRZ60H54L840W

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Padova**

Dichiarazione protocollo n. PD0222417 del 28/09/2004	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Padova	
Via Giuseppe Dalla Vedova civ. 32	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Levorato Giampaolo
Sezione: F	Iscritto all'albo: Architetti
Foglio: 1	Prov. Padova N. 371
Particella: 455	
Subalterno: 81	

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO PRIMO H = 317

Ultima planimetria in atti

Data: 16/12/2023 - n. T84759 - Richiedente: JROPRZ60H54L840W

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/12/2023 - Comune di PADOVA(G224) - < Foglio 64 - Particella 472 - Subalterno 81 >
VIA GIUSEPPE DALLA VEDOVA n. 32 Interno 3 Piano 1

subalterno 81

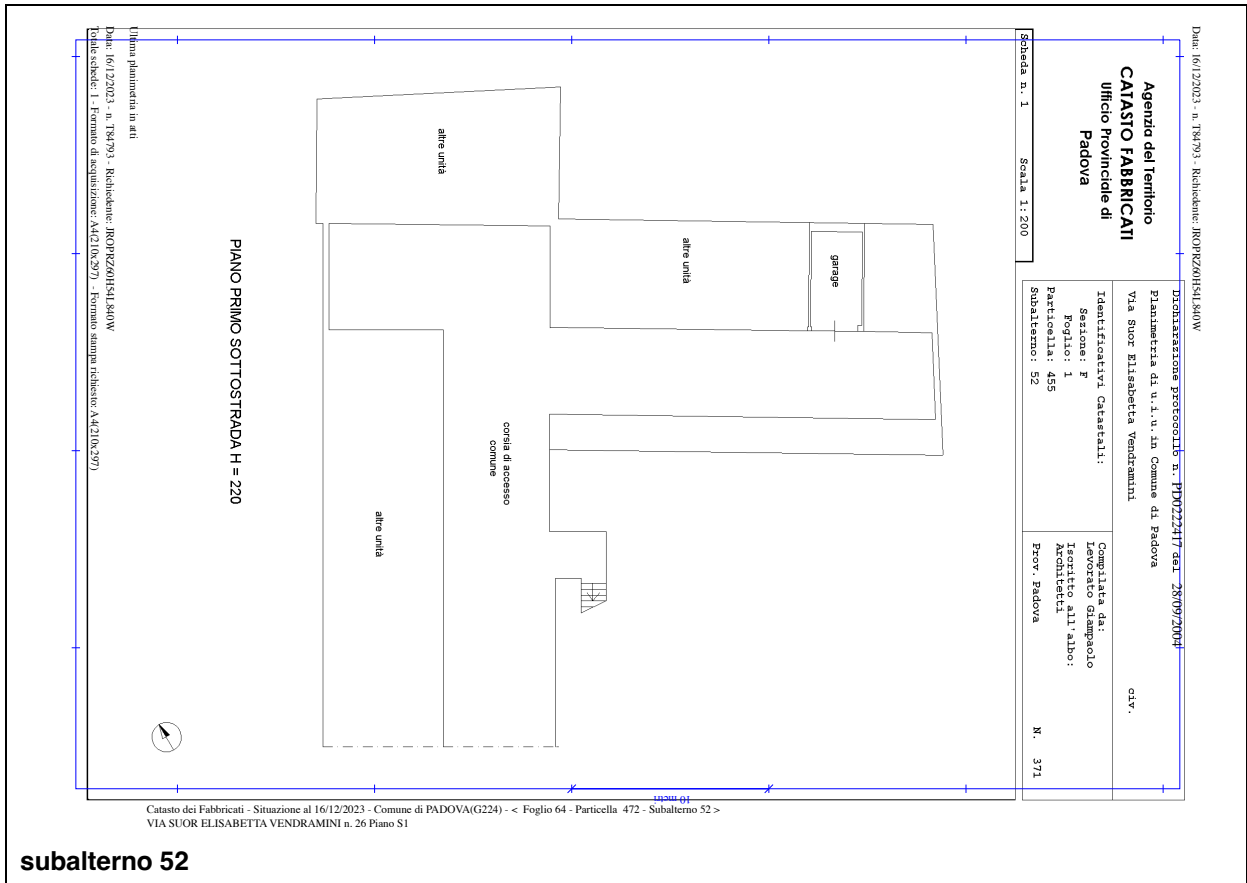


Figura 5. Planimetrie catastali dei beni.

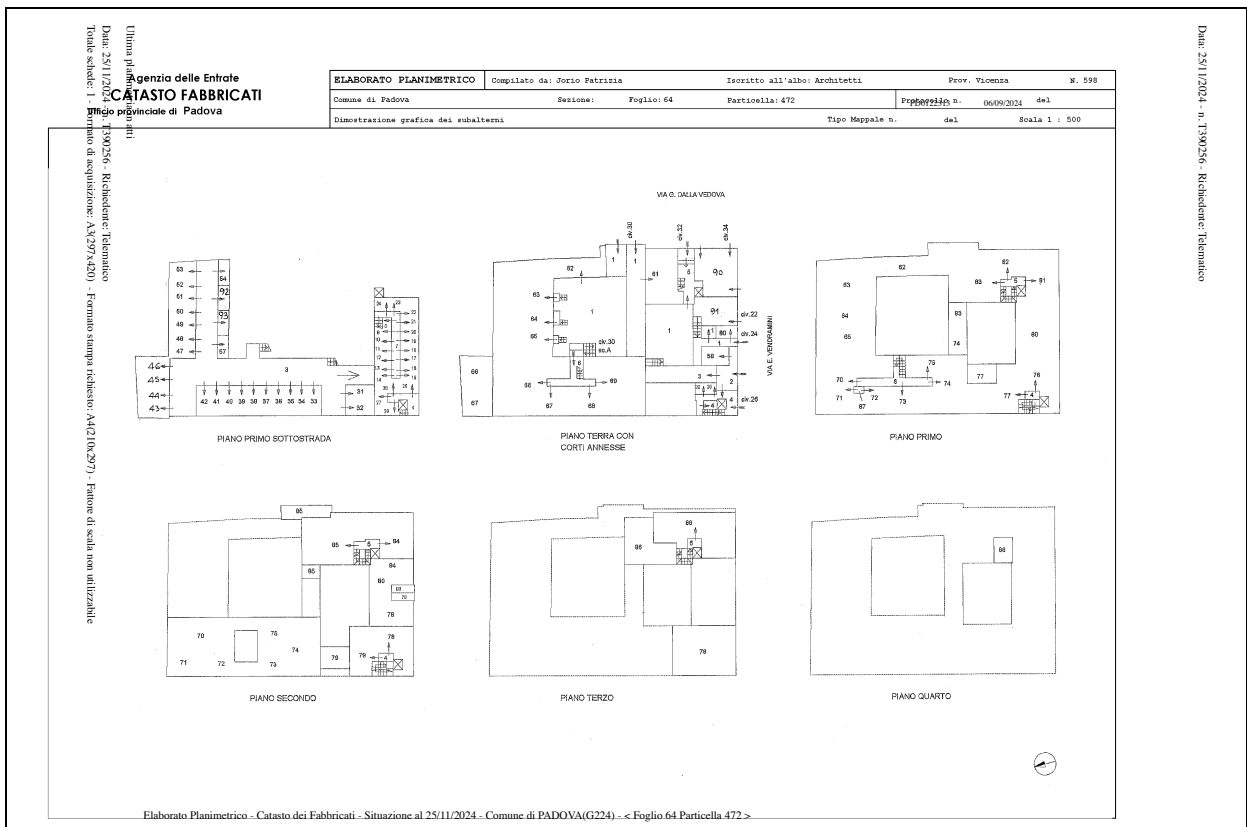


Figura 6. Estratto elaborato planimetrico dei beni.

6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Titolo di acquisto del debitore:

Proprietaria da data anteriore al ventennio (30.03.2000) in forza di:

- atto di compravendita a firma di Remo Holler Notaio in Padova in data **30.03.2000** ai nn. **81518/19623** rep./racc.
- a carico di

- trascritto a PADOVA in data **31.03.2000** ai nn. **12619/7763** RG/RP

Beni per la piena proprietà di 1/1:

C.F. COMUNE DI PADOVA - Sez. Urb. F - foglio 1°

particella n. **146 subalterno 4 A/2**

particella n. **146 subalterno 5 A/2**

particella n. **146 subalterno 6 A/2**

particella n. **146 subalterno 7 A/2**

particella n. **146 subalterno 8 A/2**

particella n. **146 subalterno 9 A/2**

particella n. **146 subalterno 10 A/2**

particella n. **146 subalterno 11 C/3**

particella n. **146 subalterno 12 C/4**

particella n. **146 subalterno 13 C/2**

particella n. **146 subalterno 14 C/6**

Si rileva che successivamente con ATTO TRASFORMAZIONE SOCIETARIA E TRASFERIMENTO SEDE LEGALE a firma di Antonello Antonucci Notaio in Bassano del Grappa in data **14.07.2005** ai nn. **142609/7652** rep./racc. l'intestazione dei beni conferiti viene così variata:

L'atto non risulta trascritto.

Regime patrimoniale: soggetto giuridico.

7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

Titoli urbanistici:

Il Comune di Padova è dotato di PATI approvato mediante Conferenza dei servizi il 18.07.2011, ratificato con deliberazione della Giunta provinciale n. 50 del 22.02.2012 e pubblicato sul Bur n. 21 del 16.03.2012, di successivo PAT efficace dal 04.10.2014 e di Secondo Piano degli Interventi approvato in data 13.02.2023 con D.C.C. n. 6 efficace dal 10.03.2023, che classifica l'area su cui sorge l'immobile come z.t.o. A1 - A carattere storico, artistico e di particolare pregio paesaggistico-ambientale (Art. 15 N.T.O.).

Per ulteriori indicazioni si vedano le norme allegate.



Estratto P.I. Vigente - Zonizzazione

Dalla documentazione prodotta dal competente Ufficio Comunale, risultano i seguenti titoli abilitativi:

- L'intero complesso è stato realizzato in data anteriore al 01.09.1967.
- Concessione in Sanatoria in data 03.12.1999 prot. n. 19361 in seguito a domanda di Condono Edilizio ai sensi della L.S. 47/1985 in data 30.04.1986 prot. n. 32117.
- Concessione in Sanatoria in data 02.07.1998 prot. n. 21445 in seguito a domanda di Condono Edilizio ai sensi della L.S. 47/1985 in data 30.06.1986 prot. n. 45347.
- Concessione Edilizia n. 4155/00 in data 06.02.2001 per RISTRUTTURAZIONE RESIDENZIALE E COMMERCIALE intestata a I in seguito a domanda presentata in data 09.08.2000.
- Permesso di Costruire in Sanatoria n. 4155/00/1 in data 15.07.2003 pratica n. 2761/2003 per OPERE IN DIFFORMITA' DALLA C.E. n. 4155/00 in data 06.02.2001, intestata a in seguito a domanda presentata in data 19.05.2003.
- Permesso di Costruire in Sanatoria n. 4155/00/2 in data 15.11.2004 pratica n. 3651/2004 per OPERE IN DIFFORMITA' DALLA C.E. n. 4155/00 in data 06.02.2001, intestata a in seguito a domanda presentata in data 09.06.2004.
- Permesso di Costruire in Sanatoria n. 9099/2004 in data 31.03.2005 pratica n. 9099/2004 intestata a in seguito a domanda di Condono Edilizio ai sensi della L.S. 326/2003 presentata in data 10.12.2004.
- **Permesso di agibilità:** istanza di agibilità in data 01.04.2005 prot. n. 1695/05 attestata per "SILENZIO ASSENSO" decorsi i 60 giorni dalla presentazione dell'istanza ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001.

7.2 Abusi/difformità riscontrati:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: la situazione rilevata nel corso del sopralluogo corrisponde nella sostanza al progetto autorizzato.

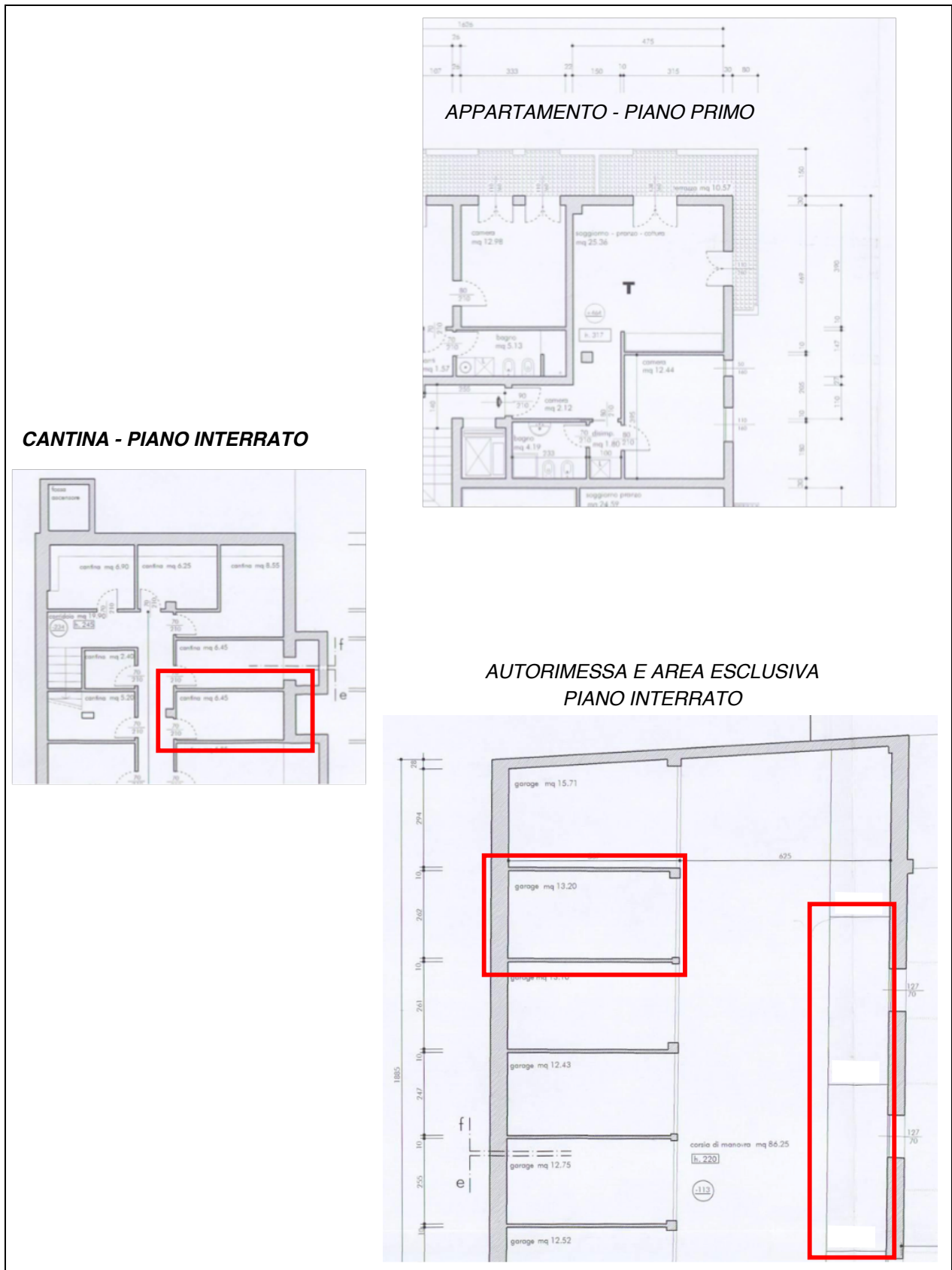


Figura 7. Stato approvato.

7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Le eventuali difformità sulle parti comuni andranno trattate con pratica che comprenda l'intero condominio i cui costi sono ricompresi nell'abbattimento forfettario del 15%,

Perimetro del "mandato"

L'incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo, parti condominiali e/o altri accertamenti estranei al bene valutato, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza del solo immobile, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale.

Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte in base al minor costo medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo a un massimo previsto per legge, che spetta al Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati.

Per i terreni, le aree scoperte e i perimetri degli edifici, le consistenze derivano dai documenti catastali o edilizie e ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è prevista nell'incarico e competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene. Si ribadisce che la verifica della regolarità edilizia e urbanistica verrà eseguita sulla base dei documenti disponibili e reperiti presso l'Amministrazione comunale e non comprende, in quanto comportano rilievi altimetrici e topografici, la verifica dei confini, la posizione del fabbricato rispetto al lotto di pertinenza, le distanze tra i fabbricati, l'altezza e il volume del fabbricato oggetto di stima, il rilievo puntuale dello stato di fatto e i rilievi topografici delle aree; sarà eseguito solamente un rilievo sommario della consistenza fisica delle unità oggetto di esecuzione al fine di evidenziare/rilevare eventuali difformità planimetriche.

Nel caso di unità inserite in contesti immobiliari condominiali le verifiche "urbanistico-edilizie" non saranno estese alle parti comuni e alle altre unità immobiliari.

Gli schemi grafici predisposti per evidenziare le differenze indicheranno solo le principali difformità riscontrate allo scopo di rappresentarle visivamente. Non sono richieste verifiche della parte strutturale e impiantistica, né del rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di antisismica, di acustica, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti e relativa all'accessibilità e all'abbattimento delle barriere architettoniche.

L'acquisto all'asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti, per cui è stato detratto un importo in sede di valutazione. La stima e la vendita non comprendono mobili e arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o fotografati in sede di sopralluogo, tranne i casi in cui i beni mobili rappresentino pertinenza dell'immobile, ovvero la loro asportazione arrechi pregiudizio all'immobile. La detrazione operata sul valore base di stima per mancanza di garanzie, come pure le detrazioni successive, sono compensazioni per i maggiori oneri che eventualmente dovrà sostenere l'aggiudicatario.

Per quel che riguarda invece eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità immobiliari oggetto di valutazione, e relativi alle parti comuni, non avendo avuto mandato di esaminare le altre unità immobiliari e le parti comuni, e non potendo quindi quantificare i relativi eventuali oneri di sanatoria, si ritiene utile segnalare tale aspetto in questa sede, in modo da renderne edotto l'eventuale aggiudicatario, e per quel che riguarda gli oneri per l'eventuale sanatoria delle parti comuni, non avendo elementi di valutazione in questa sede, si ritiene tale onere ricompreso nella decurtazione % finale del prezzo per "assenza da garanzia per vizi" operata nel paragrafo di stima.

8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE

8.1 Oneri e vincoli

Vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene, che rimarranno a carico dell'acquirente aggiudicatario:

- a) procedimenti giudiziari civili relativi ai medesimi beni: -----
- b) procedure espropriative per pubblica utilità: -----
- c) provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale: -----
- d) provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici: -----
- e) l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso: -----
- f) atti impositivi di servitù sul bene: -----
- g) provvedimenti di sequestro penale: -----
- h) domande giudiziali: -----
- i) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: -----
- j) convenzioni urbanistiche: -----
- k) convenzioni matrimoniali: -----
- l) provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: -----
- m) i diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore procedente: -----
- n) il fondo patrimoniale e di negozi di destinazione ex art. 2645-tercod. civ.: -----
- o) i contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile: -----
- p) altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale: -----
- q) provvedimenti di imposizione di vincoli di altro tipo: -----
- r) oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni: -----
- s) eventuali costi per opere di rimessa in pristino, o demolizione, o bonifica da amianto o da siti inquinati: -----
- t) vizi di carattere "edilizio" per stato di manutenzione e vetustà di elementi strutturali, finiture e impianti: -----
- u) oneri conseguenti al fatto che le unità in esame fanno parte di un edificio condominiale:
spese condominiali arretrate ultimo biennio circa **€ 2.000,00**

Si deve evidenziare che l'eventuale regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni (il cui costo viene stimato esclusivamente ai fini di valutare il valore a base d'asta del bene), dovrà essere eseguita da un tecnico incaricato dall'aggiudicatario, con oneri e spese a suo carico, in considerazione del fatto che non si è proceduto alla regolarizzazione nel corso della procedura.

8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (aggiornato al 28.08.2024)

- ❖ Iscrizione derivante da IPOTECA VOLONTARIA a garanzia di MUTUO CONDIZIONATO con scadenza al 21.12.2019
 - a favore di
 - a carico di
 - atto a firma di Remo Holler notaio in Padova in data **30.03.2000** ai nn. **81519** rep.
 - iscritta a PADOVA in data **31.03.2000** ai nn. **12620/2467** RG/RP
 - Importo capitale L. 9.000.000.000 - Importo ipoteca L. 18.000.000.000

Beni per la piena proprietà di 1/1:
C.F. COMUNE DI PADOVA - Sez. Urb. F - foglio 1°
particella n. **146 subalterno 4 A/2**
particella n. **146 subalterno 5 A/2**
particella n. **146 subalterno 6 A/2**
particella n. **146 subalterno 7 A/2**
particella n. **146 subalterno 8 A/2**
particella n. **146 subalterno 9 A/2**
particella n. **146 subalterno 10 A/2**
particella n. **146 subalterno 11 C/3**
particella n. **146 subalterno 12 C/4**
particella n. **146 subalterno 13 C/2**
particella n. **146 subalterno 14 C/6**

❖ Trascrizione derivante da DOMANDA GIUDIZIALE
- a favore di

- a carico di

- atto a firma del Tribunale di Padova in data **24.03.2005** al n. **4094/2005** rep.

- trascritto a PADOVA in data **06.04.2005** ai nn. **15353/8662** RG/RP

C.F. COMUNE DI PADOVA - sez. F foglio 1°

particella n. **455 subalterno 81 A/2**

particella n. **455 subalterno 20 C/2**

particella n. **455 subalterno 52 C/6**

❖ Trascrizione derivante da DECRETO DI AMMISSIONE AL CONCORDATO PREVENTIVO
- a favore di

- a carico di

- atto a firma del Tribunale di Bassano del Grappa in data **13.07.2011** al n. **368/2011** rep.

- trascritto a PADOVA in data **28.07.2011** ai nn. **29777/18632** RG/RP

Beni non indicati

❖ Iscrizione derivante da IPOTECA IN RINNOVAZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA a garanzia di MUTUO FONDIARIO scaduta il 21.12.2019

- a favore di

- a carico di (oltre ad altri)

- atto a firma di Remo Holler notaio in Padova in data **30.03.2000** ai nn. **81519** rep.

- iscritta a PADOVA in data **25.02.2020** ai nn. **6984/1167** RG/RP e riferita alla formalità iscritta in data **31.03.2000** ai nn. **12620/2467** RG/RP

Importo capitale € 4.648.112,09 - Importo ipoteca € 9.296.224,18

Beni per la piena proprietà di 1/1 (oltre ad altri):

C.F. COMUNE DI PADOVA - foglio 64°
 particella n. **472 subalterno 72 A/2**
 OLTRE AGLI ENTI COMUNI DI SPETTANZA

- ❖ Iscrizione derivante da IPOTECA IN RINNOVAZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA a garanzia di MUTUO FONDIARIO scaduta il 21.12.2019

- a carico di (*oltre ad altri*)

- atto a firma di Remo Holler notaio in Padova in data **30.03.2000** ai nn. **81519** rep.
- iscritta a PADOVA in data **13.03.2020** ai nn. **9572/1652** RG/RP e riferita alla formalità iscritta in data **31.03.2000** ai nn. **12620/2467** RG/RP
- Importo capitale € 310.000,00 - Importo ipoteca € 620.000,00

Beni per la piena proprietà di 1/1:

C.F. COMUNE DI PADOVA - Sez. Urb. F - foglio 1°
 particella n. **146 subalterno 4 A/2**
 particella n. **146 subalterno 5 A/2**
 particella n. **146 subalterno 6 A/2**
 particella n. **146 subalterno 7 A/2**
 particella n. **146 subalterno 8 A/2**
 particella n. **146 subalterno 9 A/2**
 particella n. **146 subalterno 10 A/2**
 particella n. **146 subalterno 11 C/3**
 particella n. **146 subalterno 12 C/4**
 particella n. **146 subalterno 13 C/2**
 particella n. **146 subalterno 14 C/6**

9. SUOLO DEMANIALE

I beni non ricadono su suolo demaniale.

10. USO CIVICO O LIVELLO

Non si è rilevato alcun uso civico o livello.

11. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

Amministratore BEAN AMMINISTRAZIONI S.R.L.S. – Via Giorgione civ. 68-50 – 35020
 SANT'AGOSTINO DI ALBIGNASEGO (PD) – tel. 049.8806543 email info@beanamministrazioni.it

- | | |
|---|------------|
| a. Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione circa: | € 1.000,00 |
| b. eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: | € 000,00 |
| c. eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: | € 2.000,00 |
| d. eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite: | ----- |

- | | |
|--|---------------|
| e. presenza di regolamento di condomino, e sua eventuale trascrizione: | vedi allegato |
| f. dotazioni, impianti e servitù condominiali: | ----- |
| g. tabelle millesimali e millesimi di proprietà dei beni : | 24,40/1000 |
| h. certificati di conformità degli impianti condominiali: | vedi allegato |

Si precisa che l'obbligazione solidale dell'acquirente è limitata al pagamento delle spese condominiali per l'anno in corso al momento della vendita e dell'anno precedente (vedi art. 63, comma 4, disp. att.c.p.c.).

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 Metodo di valutazione

L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS) e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

In particolare e in linea di principio, l'esperto deve utilizzare i metodi del confronto di mercato (Market Approach), di capitalizzazione del reddito (Income Approach) e del costo (Cost Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno o all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

"Il valore di mercato dell'immobile verrà determinato basandosi su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possano condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili secondo IVS (International Valuation Standard) ed EVS (European Valuation Standard). Si potranno utilizzare, in base alle condizioni di mercato e alla tipologia di bene da stimare, il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach), il metodo del costo (CA Cost Approach) e il metodo di capitalizzazione dei redditi (IA Income Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati. Nel seguente caso si procederà con il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach), che consiste nella comparazione del bene oggetto di stima (subject) con altri immobili (comparabili) dalle caratteristiche simili, riconducibili nello stesso segmento di mercato del subject. Il valore di stima deriva dal prezzo degli immobili di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame. La misura delle superfici degli immobili si è svolta con rilievo dell'immobile e confronto con la documentazione catastale.

Il criterio assunto per la misurazione della superficie è il criterio SEL (superficie esterna lorda), il quale include: lo spessore dei muri perimetrali, un mezzo dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, i muri interni, i tramezzi, le colonne, i pilastri, i vani scala e gli ascensori, mentre esclude: i balconi esterni con lati aperti, le rampe di accesso esterne non coperte, passaggi coperti, sporgenze ornamentali, intercapedini."

12.2 Stima del valore di mercato

La definizione di valore di mercato secondo le Linee Guida ABI è la seguente: *"Il valore di mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione".* Il valore di mercato dell'immobile (subject) deriva dalla comparazione dello stesso a immobili con caratteristiche simili, ubicati nei pressi del subject e che siano stati di recente oggetto di compravendita. Tale comparazione prevede, attraverso operazioni aritmetiche, degli aggiustamenti alle singole caratteristiche dei comparabili in modo che questi siano più simili possibile al subject. Tali aggiustamenti implicheranno dunque modifiche ai valori reali di vendita dei comparabili, questi

“nuovi” valori verranno definiti valori corretti. A questo punto è possibile dare un valore di mercato al bene oggetto di stima mediante una media aritmetica dei valori corretti dei comparabili utilizzati. Si precisa che i valori corretti per poter determinare il valore di mercato del subject devono rientrare nel 5÷10% di divergenza, ovvero il rapporto tra il valore massimo meno valore minimo e il valore minimo dei valori corretti deve essere inferiore al 5÷10% (max valore – min valore) / min valore) < 5÷10%). Detto ciò, premesso che a seguito delle indagini di mercato effettuate, il sottoscritto ritiene che per i beni oggetto di valutazione la destinazione attuale sia quella più redditizia, in quanto economicamente più conveniente rispetto a una qualsiasi altra alternativa, il più probabile valore di mercato arr. alla data del 09.09.2024 risulti essere pari a:

€ 215.000,00 (euro duecentoquindicimila/00) pari a circa €/m² 2.750,00 arr. al quale dovranno essere detratti gli eventuali costi per oneri non valutabili tramite il metodo IVS-MCA, quali a esempio quelli per la regolarizzazione catastale e urbanistico/edilizia”.

Le tabelle esplicative della valutazione stimativa adottata sono riportate nell'allegato 7.

12.3 Determinazione del valore a base d'asta

I valori di cui sopra devono essere ridotti al fine di tenere conto anche di quanto non valutato attraverso l'uso del metodo IVS-MCA, cioè di alcune specifiche caratteristiche inestimabili dei beni, quali in particolare:

- costi per la regolarizzazione catastale circa:	€ -----
- spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica circa:	€ -----
- spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio circa:	€ 2.000,00
- <u>altri costi/oneri:</u>	€ 000,00
TOTALE	€ 2.000,00

Inoltre, sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto propone al Giudice un prezzo a base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare, tali differenze possano concretizzarsi:

- nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;*
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;*
- nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;*
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali e obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;*
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.*

*Per quanto sopra l'esperto propone al Giudice, al fine di definire il prezzo a base d'asta, una **riduzione del 15 %** sul valore dei beni.*

Quindi si otterranno i seguenti valori:

- **prezzo ragguagliato effettuate le detrazioni pari a € 213.000,00 (euro duecentotredicimila/00)**
- **prezzo a base d'asta pari a € 181.000,00 (euro centottantunomila/00) arr.**
- **offerta minima pari a € 135.750,00 (euro centotrentacinquemilasettecentocidnquanta/00).**

12.4 Confronto con trasferimenti progressi

Compravendite immobili comparabili degli ultimi due anni.

12.5 Giudizio di vendibilità'

Ottimo. Zona centrale, comoda a tutti i servizi e prossima a poli universitari, agevoli collegamenti con i principali assi viari, buon contesto condominiale.

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

La procedura colpisce la piena proprietà dell'intero.

14. LOTTI

Lotto 004 di 004.

15. OSSERVAZIONI FINALI

Nessuna.

Vicenza, 21 novembre 2024

Il Tecnico Incaricato
Arch. Patrizia Jorio
(firma digitale)

16. ELENCO ALLEGATI

1. Documentazione fotografica
2. Planimetrie dello stato attuale dei luoghi e comparazione con stato approvato e catastale
3. Visure, planimetrie, mappe catastali, sovrapposizione ortofoto con la mappa catastale
4. Titoli di provenienza
5. Note di trascrizione ed iscrizione relative a vincoli e oneri giuridici gravanti sui beni
6. CDU, ed eventuali provvedimenti edilizi ed elaborati grafici
7. Tabelle di stima dei beni con il metodo MCA e dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni
8. Certificato di iscrizione alla CCIAA
9. Documentazione ricevuta dall'amministratore di condominio
10. Attestato di Prestazione Energetica (APE) e Libretto dell'Impianto