

TRIBUNALE DI PADOVA
Prima sezione civile - Esecuzioni immobiliari
Giudice dott.ssa Paola Rossi

Procedura esecutiva

334/24 R.G. Es.

ALTEA SPV S.r.l.

contro

[REDACTED]

PERIZIA DI STIMA

esperto per la valutazione di stima
Arch. Andrea Dondi Pinton
con studio in via Settima Strada, 7- 35129 Padova
tel 049 8766132 fax 0498776994
e-mail andrea.dondi@9hstudio.it

SOMMARIO

PREMESSA	6
1. ADEMPIMENTI PRELIMINARI	7
1.a Disamina documentazione ex art. 567 c.p.c	7
1.b Titoli di provenienza	7
1.c Inizio operazioni peritali	7
2. ACCERTAMENTI IN RELAZIONE AI BENI	8
2.a Identificazione catastale e confini	8
• Identificativi risultanti dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita	8
• Attuali risultanze catastali	8
• Confini	9
2.b Corrispondenza identificativi catastali	9
• Corrispondenza identificativi tra atto di pignoramento, istanza di vendita e risultanze attuali	9
• Corrispondenza elementi identificativi con stato dei luoghi	9
2.c Stato di possesso: diritti di comproprietà o altri diritti reali con soggetti estranei	9
• Proprietà dei beni	9
• Altri diritti reali	9
• Rapporti di locazione	10
• Considerazioni in merito alla congruità del canone di locazione	10
• Suddivisione in lotti di vendita	10
2.d Regime patrimoniale, formalità, vincoli, oneri che rimarranno a carico dell'acquirente	11
• Regime patrimoniale	11
• Regolamenti o vincoli di natura condominiale	11
• Ulteriori formalità, vincoli ed oneri	11
2.e Formalità pregiudizievoli, vincoli, oneri suscettibili di cancellazione	11
• Iscrizioni contro	12
• Trascrizioni contro	12
2.f Conformità urbanistica	13
• Destinazione urbanistica dell'area	13
• Titoli abilitativi reperiti	13
• Agibilità	13
2.g Quota di pertinenza - stralcio in natura - progetto di divisione	13
2.h Diformità urbanistiche	14
2.i Spese condominiali	14
3. DESCRIZIONE DEL COMPENDIO EDILIZIO	14
• Contesto urbano	14
• Descrizione del complesso immobiliare nell'insieme	14
• Descrizione analitica dei beni oggetto di esecuzione	15
• Calcolo superficie commerciale	17
• Quadro riassuntivo caratteristiche costruttive e stato di conservazione:.....	17
4. STIMA DEGLI IMMOBILI	17
• Criteri di stima adottati	17
• Stima	18

PREMESSA

Con comunicazione del 20.02.2025, il Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Paola Rossi, formalmente nominava il sottoscritto arch. Andrea Dondi Pinton, con domicilio professionale in Padova via Settima Strada n. 7, esperto per la valutazione di stima dei beni pignorati nell'esecuzione immobiliare n°334/24 R.G. Es., promossa da ALTEA SPV S.r.l. contro ██████████, e lo invitava a comparire, per la formulazione dei quesiti e la prestazione del giuramento.

In data 24.02.2025 il sottoscritto ha effettuato deposito telematico del verbale di giuramento presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari.

(allegato 'A' - Quesito)

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

Identificativi catastali:	<u>Catasto fabbricati</u> - Comune di Padova PD Fig. 49 - mapp. 200 - sub. 12 - A/2 - cons. 2,5 vani - via T. Lombardo 18 - P: 3
	<u>Catasto fabbricati</u> - Comune di Padova PD Fig. 49 - mapp. 200 - sub. 20 - C/6 - cons. 10 mq - via T. Lombardo 18 - P: T
Diritto in esecuzione:	proprietà per 1/1
Ubicazione:	Padova PD, quartiere "Arcella", via Tullio Lombardo n. 20
Qualità dei beni:	Piena proprietà di appartamento bilocale con garage in edificio condominiale oggetto di recente riqualificazione energetica

Riepilogo attività peritale svolta:

- | | |
|---------------------|---|
| in data 24.02.2025: | <ul style="list-style-type: none">• Deposito telematico del verbale di giuramento, acquisizione del fascicolo presso la Cancelleria del Tribunale di Padova e disamina della documentazione agli atti |
| periodo successivo: | <ul style="list-style-type: none">• Acquisizione del titolo di provenienza degli immobili in oggetto:<ul style="list-style-type: none">- Atto di compravendita (n. 1)• Indagine presso gli Uffici del Catasto per l'acquisizione documentale delle visure e delle planimetrie catastali:<ul style="list-style-type: none">- visure per immobili - estratto di mappa- planimetrie catastali• Verifica completezza documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.; |
| periodo successivo: | <ul style="list-style-type: none">• Indagine presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Padova per le seguenti operazioni: ricerca delle pratiche edilizie relative al fabbricato in oggetto, presentazione di relativa domanda di accesso agli atti e contestuale domanda di riproduzione della documentazione necessaria ai fini delle verifiche richieste; |

- in data 17.06.2025:
- Formale **inizio operazioni peritali** con sopralluogo presso gli immobili oggetto di esecuzione alla presenza del sig. Islam Jahirul, conduttore, e del Custode avv. Paolo Cafuri;
- periodo successivo:
- Indagine presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di pubblicità immobiliare per il **rinnovo delle risultanze catastali ed ipotecarie** indicate nella documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.;
 - Indagine presso l'Agenzia delle Entrate per la verifica della registrazione del contratto di affitto;
 - **Indagine presso Astalegale** per l'acquisizione dei risultati delle vendite giudiziali per immobili nelle zone limitrofe;
 - **Indagine di mercato** per la stima degli immobili ed **elaborazione della relazione peritale**;
 - **Conclusione delle operazioni peritali** con deposito telematico della perizia di stima presso la cancelleria del Tribunale di Padova entro i termini disposti dal G.E.;

1. ADEMPIMENTI PRELIMINARI

1.a Disamina documentazione ex art. 567 c.p.c

Il creditore ha depositato la documentazione prevista ex art. 567 c.p.c., ovvero sia Certificazione Notarile redatta dalla dott.ssa Giulia Barbagallo, Notaio in Palermo, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo, relativo agli immobili pignorati, effettuato nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, fino al 13.12.2024.

Detta documentazione risulta completa.

1.b Titoli di provenienza

Lo scrivente ha reperito il seguente titolo di provenienza degli immobili:

- **Atto di compravendita**, redatto dal notaio Diomede Fatigati, all'epoca iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Padova, in data 23.04.2007, rep. n. 55816 racc. n. 19201, trascritto a Padova il 17.05.2007 ai nn. 25431/13841;

In virtù del suddetto atto, il signor ██████████ ha acquistato la piena proprietà degli immobili oggetto della presente esecuzione, compresa "la proporzionale quota di comproprietà di tutte le parti ed impianti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 del C.C. tra cui il suolo su cui sorge il fabbricato e quello ad esso circostante".

(allegato 'B' - Titolo di provenienza)

1.c Inizio operazioni peritali

E' stata data comunicazione al debitore, tramite lettera raccomandata inviata il giorno 28.02.2025, dell'inizio operazioni peritali prevedendo sopralluogo presso gli immobili secondo le modalità comunicate al debitore dal Custode nominato.

Il giorno 17.06.2025, è stato regolarmente effettuato il sopralluogo presso gli immobili alla presenza del sig. Islam Jahirul, conduttore dell'appartamento, e del Custode avv. Paolo Cafuri.

2. ACCERTAMENTI IN RELAZIONE AI BENI

I beni in oggetto sono costituiti dalla piena proprietà di un appartamenti bilocale con camera singola al piano secondo con garage al piano seminterrato in edificio di tipo condominiale oggetto di recente riqualificazione energetica.

Gli immobili sono ubicati a Padova, quartiere 'Arcella', via Tullio Lombardo n. 20.

2.a Identificazione catastale e confini

- **Identificativi risultanti dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita**

L'atto di pignoramento, la nota di trascrizione dello stesso e l'istanza di vendita colpiscono i seguenti beni:

Identificativi catastali:	<u>Catasto fabbricati</u> - Comune di Padova PD Fg. 49 - mapp. 200 - sub. 12 - A/2 - cons. 2,5 vani - via T. Lombardo 18 - P: 3
	<u>Catasto fabbricati</u> - Comune di Padova PD Fg. 49 - mapp. 200 - sub. 20 - C/6 - cons. 10 mq - via T. Lombardo 18 - P: T
Diritto colpito	Proprietà per 1/1

- **Attuali risultanze catastali**

Appartamento

Catasto Fabbricati - Comune di Padova (PD)

Fg. 49 - part. 200 - sub. 12 - cat. A/2 - cl. 4 - cons. 2,5 vani - sup. catastale: totale 30 mq - totale escluse aree scoperte 28 mq - rendita € 458,36 - via Tullio Lombardo n. 18 - P: 3

- Dati immobili derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/02/2019 Pratica n. PD0090462 in atti dal 04/02/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 80976.1/2019);

- Immobili intestati a:

- ~~XXXXXXXXXX~~ nato in ~~XXXXXXXXXX~~ - c.f. ~~XXXXXXXXXX~~

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

- Dati intestazione derivanti da: Atto del 23/04/2007 Pubblico ufficiale FATIGATI DIOMEDE Sede PADOVA (PD) Repertorio n. 55816 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 13841.1/2007 Reparto PI di PADOVA in atti dal 29/05/2007;

Garage

Catasto Fabbricati - Comune di Padova (PD)

Fg. 49 - part. 200 - sub. 20 - cat. C/6 - cl. 7 - cons. 10 mq - sup. catastale: totale 10 mq - rendita € 45,45 - via Tullio Lombardo n. 18 - P: T

- Dati immobili derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/02/2019 Pratica n. PD0090470 in atti dal 04/02/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 80984.1/2019);

- Immobili intestati a:

- ~~XXXXXXXXXX~~ nato in ~~XXXXXXXXXX~~ - c.f. ~~XXXXXXXXXX~~

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

- Dati intestazione derivanti da: Atto del 23/04/2007 Pubblico ufficiale FATIGATI DIOMEDE Sede PADOVA (PD) Repertorio n. 55816 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 13841.1/2007 Reparto PI di PADOVA in atti dal 29/05/2007;

Il fabbricato sorge su area così censita:

Catasto Terreni - Comune di Padova (PD)

Fg. 49 - part. 200 - ENTE URBANO - sup. 04 are 07 ca

Dati immobili derivanti da: Variazione del 30/09/1977 in atti dal 30/09/1977 (n. 1351);

- **Confini**

Confini del lotto (C.T. fg. 49 part. 200):

nord-est: part. 197 (lotto edificato di altra proprietà);
sud-ovest: part. 204 (lotto edificato di altra proprietà);
nord-ovest: part. 196 (lotto edificato di altra proprietà);
sud-est: via Tullio Lombardo - Strada pubblica;

Confini dell'abitazione (C.T. fg. 49 part. 200 sub 12):

nord-est: distacco su corte comune;
sud-ovest: appartamento di altra proprietà e vano scala condominiale;
nord-ovest: appartamento di altra proprietà e vano scala condominiale;
sud-est: distacco su corte comune;

Confini del garage (C.T. fg. 49 part. 200 sub 20):

nord-est: distacco su corte comune;
sud-ovest: garage di altra proprietà;
nord-ovest: distacco su corte comune,
sud-est: ---

Si provvede ad allegare le visure catastali, estratto di mappa, planimetrie catastali, rilasciati dal servizio telematico dell'Ufficio provinciale di Padova dell'Agenzia del Territorio.

(la documentazione catastale forma l'*Allegato C*)

2.b Corrispondenza identificativi catastali

- **Corrispondenza identificativi tra atto di pignoramento, istanza di vendita e risultanze attuali**

Relativamente ai dati identificativi sopra indicati si può confermare la corrispondenza tra gli identificativi catastali risultanti dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita, nonché tra questi e le attuali risultanze catastali.

- **Corrispondenza elementi identificativi con stato dei luoghi**

Gli immobili risultano regolarmente accatastrati e le planimetrie catastali corrispondono allo stato dei luoghi constatato in sede di sopralluogo in base ad esame a vista.

(le visure, l'estratto di mappa e le planimetrie catastali formano l'*allegato 'C'*)

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

- **Proprietà dei beni**

Come risulta dalla documentazione agli atti e come appurato in base alle indagini ipocatastrali effettuate ed al titolo di provenienza reperito, di cui al precedente paragrafo 1.b, i beni oggetto del presente procedimento risultano così intestati:

- ~~_____~~ nato in ~~_____~~ (C.T. n. 01/00/000) - ~~_____~~
Diritto reale: **proprietà per 1/1**

- **Altri diritti reali**

Dalle indagini esperite non risultano ulteriori diritti a favore di terzi.

- **Rapporti di locazione**

Il garage (sub. 20) risulta libero da contratti di locazione o di altro tipo di godimento e da sentenze trascritte alla Conservatoria dei registri immobiliari.

L'appartamento (sub. 12) risulta occupato in virtù di "Contratto di locazione ad uso abitativo", ai sensi della L. 431/98, stipulato in data 05.06.2022 tra il sig. ██████████ (locatore) ed il sig. ██████████ (locatario), registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Padova al n. 8175 serie 3T in data 08.06.2022. La durata del contratto è di 4 anni con decorrenza dal 05.06.2022 e scadenza al 04.06.2026, e si rinnoverà tacitamente ogni 4 anni; la prossima scadenza è prevista al 04.06.2026. Il canone di locazione è di € 3.000,00 annui, pari a € 250,00 mensili.

- **Considerazioni in merito alla congruità del canone di locazione**

Valutazione congruità in base al valore catastale dell'immobile:

Abitazione:	A/2
Canone:	€3.000,00 annui, pari a 250 € mensili
Superficie commerciale:	38 mq
Rendita:	€ 458,36 €
Valore catastale attuale:	€ 458,36*5%*115,5=55.587,609
canone congruo 10% valore catastale:	€ 5.558,00 annui

In base alla rendita catastale e al valore catastale dell'immobile che se ne ricava, il canone di locazione attuale appare significativamente inferiore al canone minimo previsto dall'AdE ed è passibile di accertamento.

Si osserva tuttavia che il valore catastale risultante è estremamente elevato se confrontato con i valori di mercato comparabili (tipologia e zona).

Valutazione congruità in base ai valori OMI

Il valore medio di locazione proposto dall'OMI per la tipologia e la zona in oggetto, è di circa 5 €/mq di superficie lorda al mese, da cui si ricaverebbe un canone mensile inferiore a € 200,00 mensili.

In base ai valori OMI il canone appare congruo.

Si osserva che il canone di locazione ricavato matematicamente in base al valore OMI è decisamente inferiore ai canoni di locazioni correnti rilevati per il mercato in oggetto (tipologia e zona)

Valutazione congruità in base ai valori di mercato correnti rilevati

Premesso che il mercato degli affitti di Padova propone pochi immobili di questa tipologia (bilocale di superficie netta inferiori ai 30 mq) nella zona in cui si trova l'immobile in oggetto mentre si rileva una discreta offerta in zone di Padova più centrali o adiacenti gli istituti universitari o l'ospedale, si rilevano comunque canoni superiori a quello richiesto per l'immobile in oggetto.

Da una ponderata comparazione si può ritenere che il canone di locazione in atto sia inferiore almeno del 10% rispetto ai canoni correnti.

Non si ritiene comunque che possa essere considerato inferiore di 1/3 rispetto al giusto prezzo, parametro indicato dall'art. 2923 cc come riferimento per la non opponibilità del contratto ad eventuale aggiudicatario.

- **Suddivisione in lotti di vendita**

In considerazione della natura e consistenza dei beni pignorati, si prevede unicamente la vendita in un **UNICO LOTTO**.

Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Padova - Servizio di Pubblicità Immobiliare

• **Iscrizioni contro**

1) **Iscrizione ai nn. 25432 R.G. / 6644 R.P. del 17/05/2007: Ipoteca volontaria**

Descrizione: Atto notarile pubblico

Notaio: Diomede Fatigati - rep.n. 55817/19202 del 24/03/2007

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario *Totale:* € 200.000,00

A favore: - **Banca per la Casa S.p.A.** di Milano MI - cf: 13263030150
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1

A carico: - ~~Sarkar Amit~~ nato in Bangladesh ~~EE 107/02/1980~~ - c.f. ~~SRKMTA80B0772498~~
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1
in regime di separazione dei beni

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

1) **Catasto Fabbricati - Sez. A - fg. 23 - part. 1472 - sub. 12**

nat: A2 - Abitazione di tipo civile - cons. 2,5 vani - via T. Lombardo 18 - P: 3;

2) **Catasto Fabbricati - Sez. A - fg. 23 - part. 1472 - sub. 20**

nat: C6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse - cons. 10 mq - T. Lombardo 18 - P: T;

Osservazioni:

- **Gli immobili all'unità negoziale n. 1 corrispondono degli immobili oggetto della presente esecuzione;**

• **Trascrizioni contro**

1) **Trascrizione ai nn. 21884 R.G. / 15593 R.P. del 27/06/2012: Verbale di pignoramento**

Pubblico ufficiale: Uff. Giudiziario di Padova - cf: 80015080288 - rep. 3009 del 30/05/2012

Specie: Atto esecutivo o cautelare

Descrizione: Verbale di pignoramento immobili

Richiedente: Condominio Giuliana, Padova via Tullio Lombardo n. 20

A favore: - **Condominio Giuliana** di Padova - cf: 80016860282

relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1

A carico: - ~~Sarkar Amit~~ nato in Bangladesh ~~EE 107/02/1980~~ - c.f. ~~SRKMTA80B0772498~~
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1

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

1) **Catasto Fabbricati - Sez. A - fg. 23 - part. 1472 - sub. 12**

nat: A2 - Abitazione di tipo civile - cons. 2,5 vani - via T. Lombardo 18 - P: 3;

Osservazioni:

- **Gli immobili all'unità negoziale n. 1 corrispondono a parte degli immobili oggetto della presente esecuzione;**

2) **Trascrizione ai nn. 47523 R.G. / 33724 R.P. del 13/12/2024: Verbale di pignoramento**

Pubblico ufficiale: Uff. Giudiziario di Padova - cf: 80015080288 - rep. 6108 del 23/11/2024

Specie: Atto esecutivo o cautelare

Descrizione: Verbale di pignoramento immobili

Richiedente: avv. Gian Michele Uggè di Lodi

A favore: - **Altea SPV S.r.l.** di Milano - cf: 12398590963

relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1

A carico: - ~~Sarkar Amit~~ nato in Bangladesh ~~EE 107/02/1980~~ - c.f. ~~SRKMTA80B0772498~~
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1

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

1) **Catasto Fabbricati - Fig. 49 - part. 200 - sub. 12**

nat: A2 - Abitazione di tipo civile - cons. 2,5 vani - via T. Lombardo 18 - P: 3;

2) **Catasto Fabbricati - Fig. 49 - part. 200 - sub. 20**

nat: C6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse - cons. 10 mq - T. Lombardo 18 - P: T;

Osservazioni:

- **Gli immobili all'unità negoziale n. 1 corrispondono agli immobili oggetto della presente esecuzione;**

Il lotto si intende comprendere tutti i diritti accessori, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive anche in relazione ad eventuali reti tecnologiche esistenti, nonché la quota di comproprietà sulle parti comuni dell'intero edificio così come previsto dall'art. 1117 e segg. del CC.

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

• Regime patrimoniale

Nell'atto di acquisto degli immobili il sig. Sarkar si era dichiarato coniugato in regime di separazione dei beni.

Lo scrivente ha richiesto copia di Estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio al Comune di Padova, rilasciata in data 26.06.2025 ed in base alla quale il sig. Sarkar Amit e la sig.ra Begum Hafsa, quest'ultima estranea al presente procedimento, hanno contratto matrimonio in data 20.05.2004 in paese estero (Bangladesh) senza specificazione del regime patrimoniale.

(l'Estratto per riassunto di matrimonio è riportato nell'*allegato L*)

• Regolamenti o vincoli di natura condominiale

Le unità immobiliari fanno parte del Condominio "Giuliana" che risulta dotato di regolamento condominiale.

• Ulteriori formalità, vincoli ed oneri

Lo scrivente non ha riscontrato la sussistenza, a carico dei beni pignorati, di ulteriori gravami non suscettibili di cancellazione; **non risultano, dai pubblici registri trascrizioni relative ad ulteriori vincoli ed oneri che possano rimanere a carico dei beni o dell'acquirente**, in particolare non risultano:

1. domande giudiziali o sequestri
2. limiti di edificabilità specifici ulteriori rispetto a prescrizioni di normativa urbanistica e di piano
3. diritti di prelazione
4. oneri reali o obbligazioni *propter rem*
5. ulteriori servitù a favore di terzi
6. diritti d'uso o abitazione a favore di terzi
7. convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale
8. contratti incidenti sull'attitudine edificatoria
9. vincoli di carattere storico-artistico

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

Relativamente agli immobili in oggetto, le **risultanze catastali ed ipotecarie** indicate nella documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., ovvero certificazione notarile della Dott.ssa Giulia Barbagallo, sono state rinnovate alla data del 23.06.2025 e alla data del 29.07.2025, a seguito della informazione da parte dell'Amministratore condominiale di ottenimento di nuovo decreto ingiuntivo da parte del Condominio; dette risultanze risultano invariate.

(*All. 'C' - Documentazione catastale e All. 'G' - Ispezione Ipotecaria*).

2.f Conformità urbanistica

Il sottoscritto ha effettuato accurate indagini allo scopo di verificare la conformità urbanistica e valutare la presenza di eventuali opere abusive negli immobili in oggetto, con la precisazione che tale valutazione è stata fatta sulla base di quanto possibile discernere a vista e mediante misure a campione in fase di sopralluogo, ritenendo non prevista e di fatto non percorribile la verifica di tutte le dimensioni e caratteristiche dell'immobile (misure, stratigrafie, sicurezza impianti, isolamento acustico e termico, staticità e quant'altro).

• Destinazione urbanistica dell'area

Non si è ritenuto necessario richiedere ed allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica dell'area su cui sorge il fabbricato, nel rispetto dell'art. 30 comma 2 del d.P.R. 380/2001 in quanto trattasi di terreni di pertinenza ad edifici censiti al N.C.E.U. e di superficie complessiva inferiore a 5.000 mq.

Si forniscono comunque le previsioni urbanistiche di Piano.

In base al Piano degli Interventi vigente nel Comune di Padova, l'area in oggetto ricade in:

- Zona Residenziale B3 - Residenziale di completamento a media densità

• Titoli abilitativi reperiti

Si è provveduto ad indagare presso gli uffici del Comune di Padova, allo scopo di reperire tutte le possibili pratiche edilizie ivi conservate, comprese eventuali pratiche di condono, consultando attentamente quanto messo a disposizione dall'Ufficio Tecnico Comunale, che ha prodotto i seguenti provvedimenti:

- **"Licenza di costruzione fabbricato n. 325"**, prot.n. 16923, rilasciata in data 19.06.1973, intestata al sig. Scapin Mario, per *"ottenere la licenza di costruzione del fabbricato ad uso civile abitazione - denominato 'Condominio Giuliana'"*, sul terreno allora censito alla Sez. U mapp. 200-201-202-203;
- **"D.I.A. Denuncia di Inizio Attività Edilizia n. 6277"**, presentata in data 15.11.2002, intestata al sig. Lorenzo Barbacci, per la realizzazione di posti auto esterni, sul terreno censito al fg. 49 mapp. 200 in via Tullio Lombardo n. 20;
- **"S.C.I.A. in Sanatoria n. 760/2022"**, presentata in data 24.01.2022, intestata al sig. Thomas Granuzzo in qualità di amministratore di Condominio, per la sanatoria di difformità prospettiche;
- **"C.I.L.A.S. Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata n. 425577"**, presentata in data 22.11.2022, intestata al sig. Thomas Granuzzo in qualità di amministratore di Condominio, per interventi di efficientamento energetico ai sensi della L.77/2020;

I suddetti provvedimenti, fatte salve le precisazioni al primo paragrafo del presente capitolo, legittimano lo stato attuale del fabbricato nel suo complesso e delle unità immobiliari oggetto di procedura.

• Agibilità

- **"Autorizzazione per abitabilità n. 237"**, prot.n. 27078, rilasciata in data 10.10.1974, per *"nuova costruzione"*, immobile allora censito alla Sez. U - mapp. 200-201-202-203;

Le unità immobiliari in oggetto risultano dunque dotate di certificato di agibilità.

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

I beni sono colpiti per l'intero, non si rendono dunque necessari né eventuale stralcio in natura di quota né progetto di divisione.

2.h Difformità urbanistiche

Lo scrivente non ha rilevato negli immobili in oggetto alcuna difformità rilevante rispetto allo stato assentito, dunque **non si riscontra la presenza di alcuna opera abusiva ai sensi della Legge 28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni.**

(I titoli abilitativi e gli elaborati grafici relativi all'ultimo stato assentito, formano l' **Allegato 'D'**)

2.i Spese condominiali

Gli immobili costituiscono parte del Condominio 'Giuliana', attuale amministratore pro-tempore è il sig. Thomas Granuzzo di Padova. Dagli accertamenti svolti presso l'Amministratore, con riferimento alle quote relative agli immobili in oggetto, alla data del 18.06.2025, le spese che il Condominio mette a debito del debitore sono:

Gestione esercizio 2024	debito a preventivo	€ 633,76
Gestione esercizio 2023	debito a consuntivo	€ 2.223,10
Totale stimato ultime due gestioni		€ 2.856,86

<u>Esercizi precedenti</u>		€ 1.705,69
Totale debito stimato al 18.06.2025		€ 4.562,55

Allo stato attuale le spese condominiali non pagate ascrivibili agli ultimi due anni anteriori alla data della perizia sono solo quelle riferite alla gestione 2023 e 2024.

L'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione a preventivato è di circa € 634,00.

Il condominio è dotato di regolamento condominiale.

3. DESCRIZIONE DEL COMPENDIO EDILIZIO

• Contesto urbano

Gli immobili si trovano in Comune di Padova, in via Tullio Lombardo n. 20, in una zona semi-periferica di Padova storicamente consolidata come zona residenziale periurbana, comunemente nota come "Arcella - Sant'Antonino", 2 km a nord del centro storico ed a circa 2 km dall'anello tangenziale di Padova. Il tessuto urbano, storicamente strutturato lungo via Tiziano Aspetti e via Annibale da Bassano, si è poi sviluppato, prevalentemente nel secondo dopoguerra, con una densità medio-alta; la maggior parte degli edifici è di tipo residenziale e risale agli anni '50-'60, prevalentemente di tipo mono o plurifamiliare a 2 o 3 piani, di livello medio; attualmente è tra i quartieri che ospita la maggior parte degli abitanti del comune. Il quartiere è ampiamente dotato di servizi, quali uffici postali, strutture mediche, strutture sportive, attività commerciali, dalla grande distribuzione al piccolo negozio di quartiere, asili, scuole (primarie e secondarie), è ben servito dal trasporto pubblico urbano ed extraurbano, si trova a circa 500 m dalla Stazione ferroviaria di Padova; la zona è dotata di verde pubblico e parcheggi.

In particolare la zona in cui si trova l'immobile è attraversata esclusivamente da traffico automobilistico dei residenti, ben servita dal trasporto pubblico, da servizi e strutture pubbliche e da attività commerciali; è relativamente vicina al Centro storico e possiede una sua autonomia urbana con il pregio di una densità edilizia non particolarmente intensiva.

• Descrizione del complesso immobiliare nell'insieme

Il complesso immobiliare è costituito da un fabbricato condominiale denominato "Giuliana" a destinazione residenziale realizzato nella prima metà degli anni '70 e conservatosi inalterato nelle sue

caratteristiche costruttive; si tratta di un edificio di concezione razionale, sviluppato su tre piani fuori terra più un piano seminterrato, con copertura a falde, di forma rettangolare, composto di 12 miniappartamenti con garage al piano seminterrato, sorge su di un lotto di circa 407 mq, di cui circa 123 mq coperti. L'edificio sorge direttamente sulla strada pubblica (via Tullio Lombardo), su cui si affaccia il fronte principale sud-est, senza alcuna recinzione e da cui avviene l'accesso pedonale; lungo il fronte principale sono presenti 6 posti auto scoperti ad uso condominiale, lungo gli altri lati l'edificio confina con lotti edificati di altra proprietà. Lo scoperto è completamente pavimentato in cemento, l'accesso carrabile ai garages, posti sul retro del fabbricato a livello sotto-strada, avviene lungo il lato nord dell'edificio attraverso una rampa che porta allo scoperto retrostante da cui si accede ai box auto. L'edificio presenta strutture di tipo a telaio in cemento armato con solai in laterocemento, il solaio di copertura è di tipo a falde in laterocemento, il manto è in tegole curve; le murature perimetrali sono in laterizio con isolamento termico a cappotto in polistirene espanso, le lattronerie sono in lamiera. L'edificio si presenta all'esterno con finitura in intonachino principalmente di colore grigio chiaro, le forometrie sono regolari. Il portoncino di ingresso è in alluminio anodizzato e vetro, i pavimenti delle scale sono in marmo, le pareti sono rasate a gesso e tinteggiate, in parte con finitura a smalto.

L'aspetto generale è abbastanza buono, il fabbricato condominiale è stato recentemente oggetto di un intervento di riqualificazione energetica attraverso superbonus 110%, con il rinnovo delle lattronerie e con la realizzazione di isolamento termico a cappotto che ha rinnovato conseguentemente l'aspetto esteriore dell'edificio, con esclusione di parte dei serramenti esterni e di tutte le sistemazioni esterne che appaiono risalire agli anni di costruzione dell'edificio. Le caratteristiche costruttive ed il linguaggio architettonico del complesso edilizio sono riconducibili all'edilizia residenziale economica dei primi anni '70. Nel suo insieme si ritiene che il complesso sia di fattura modesta, tutte le parti comuni appaiono conservate in uno stato di manutenzione e di decoro discreto. La dimensione ridotta dell'unità immobiliare e la relativa vicinanza della zona al centro storico sono a vantaggio di una buona commerciabilità dell'immobile.

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

Composizione e dati metrici principali

- Soggiorno con angolo cottura, camera singola, bagno, terrazzino, garage;
- Superficie netta calpestabile dei locali abitabili: 22 mq;
- Superficie netta calpestabile del terrazzino: circa 5 mq; del garage: 10 mq;
- L'appartamento ha altezza netta circa: 2,8 m;

Miniappartamento

Il miniappartamento si trova al piano secondo, con accesso dal vano scala condominiale. E' orientato a sud-est e a nord-est con affacci finestrati a sud-est sullo scoperto condominiale, lungo gli altri lati confina con appartamenti di altra proprietà e con il vano scala condominiale.

Distribuzione interna:

- La porta di accesso immette in un disimpegno di ingresso (di circa 1,5 mq);
- Dal disimpegno si accede ad un locale soggiorno con angolo cottura (di circa 9 mq) ampiamente finestrato a sud-est con affaccio su di un terrazzino di circa 5 mq;
- Dal soggiorno si ha accesso alla camera da letto singola (di circa 9 mq) finestrata a sud-est;
- Dal disimpegno di ingresso si accede ad un bagno finestrato a sud-ovest (di circa 2,5 mq) dotato di lavandino, w.c., e doccia;

Finiture interne:

- I serramenti esterni sono tutti in legno di larice a vetro singolo con tapparelle avvolgibili in plastica; il portoncino di ingresso è in legno non blindato. I serramenti non appaiono essere mai stati rinnovati, appaiono dell'epoca di costruzione dell'edificio e sono in uno stato di manutenzione e di conservazione appena sufficiente;
- Le porte interne sono tutte a battente in legno di noce, una con specchiatura in vetro, non appaiono essere mai state rinnovate dall'epoca di costruzione dell'edificio e sono in uno stato di manutenzione e di conservazione sufficiente;
- I pavimenti sono tutti in gres porcellanato, solo i pavimenti ed i rivestimenti del bagno appaiono essere stati rinnovati successivamente alla costruzione, i pavimenti sono tutti in uno stato di manutenzione e di conservazione complessivamente appena sufficiente, presentano segni di usura in più punti e sono di gusto datato;
- Il terrazzino presenta una struttura in C.A. con parapetto in ferro, la pavimentazione è in klinker;
- Le pareti ed i soffitti sono finiti con rasatura a gesso tinteggiata di colore bianco, lo stato di conservazione delle rasature e delle tinteggiature è del tutto insufficiente;
- L'impianto elettrico è completo di quadro con salvavita, l'impianto non appare essere mai stato oggetto di interventi di rinnovo, non è più rispondente agli standard attuali, appare funzionante e si trova in uno stato di manutenzione sufficiente;
- L'impianto termico è autonomo e destinato sia al riscaldamento che alla produzione di acqua calda sanitaria, sono presenti radiatori in ferro, la caldaia è a gas metano ed è collocata in corrispondenza del bagno, risulta essere stata rinnovata in anni recenti; l'inquilino non ha prodotto libretto dell'impianto della Regione Veneto e non risulta che venga eseguita la manutenzione periodica obbligatoria;
- Secondo quanto appurato, per l'immobile è stato redatto Attestato di Prestazione Energetica Convenzionale nell'ambito della procedura per l'accesso al superbonus 110%, l'appartamento risulterebbe in Classe E, tuttavia non è stato redatto APE registrato e dunque l'immobile ne è sprovvisto.

Il mini-appartamento si trova in uno stato di manutenzione e di conservazione molto scarso, le finiture sono tutte di tipo economico, risalgono quasi completamente agli anni '70 e denotano un certo grado di vetustà. Il miniappartamento non appare essere stato oggetto di interventi di rinnovo e necessiterebbe di un intervento di manutenzione impiantistica e delle finiture per uniformarlo agli attuali standard abitativi e impiantistici. Si tratta comunque di un immobile abitato.

Gli spazi, anche se correttamente distribuiti, sono molto ridotti trattandosi di un bilocale con camera singola, si precisa che comunque tale tipo di minialloggio (con garage) in questa parte della città di Padova, rappresenta un taglio commerciale richiesto dal mercato locale.

Garage

Il garage si trova al piano seminterrato con accesso dall'area di manovra condominiale sul retro del fabbricato, è composto da un unico vano di circa 10 mq di superficie, con una larghezza netta interna di 2,2 m adatta al ricovero di automobili di ridotte dimensioni; presenta pavimentazione in klinker, impianto elettrico, basculante in lamiera. In occasione del sopralluogo non è stato possibile visionarlo completamente essendo ingombro di oggetti.

Lo stato di manutenzione e di conservazione è molto modesto, comunque sufficiente per l'uso.

• **Calcolo superficie commerciale**

Calcolo effettuato secondo le consuetudini del mercato locale e i criteri di cui al D.P.R. n. 138/98 e alla Norma UNI 10750. Le superfici sono ricavate dagli elaborati urbanistici e catastali.

	sup. lorda	% ragguaglio	sup. ponderata
Appartamento	28,0 mq	100,00%	28,0 mq
Terrazzino	5,0 mq	30,00%	1,5 mq
Garage	16,0 mq	50,00%	8,0 mq
	Totale		38,0 mq

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

• **Quadro riassuntivo caratteristiche costruttive e stato di conservazione:**

Involucro edilizio e sistemazioni esterne

<i>Elemento</i>	<i>Caratteristiche costruttive</i>	<i>Qualità \ fattura</i>	<i>Stato di conservazione</i>
Solai (tipologia)	Laterocemento	regolare	buono
Murature perimetrali	C.A. e muratura in laterizio con isolamento a cappotto	regolare	buono
Copertura (tipologia)	Laterocemento con coppi	regolare	buono
Finitura esterna pareti	Intonachino tinteggiato	regolare	ottimo
Sistemazioni esterne	Cemento	economica	sufficiente

Minipartamento

<i>Elemento</i>	<i>Caratteristiche costruttive</i>	<i>Qualità \ fattura</i>	<i>Stato di conservazione</i>
Portone di ingresso	in legno non blindato	economica	sufficiente
Finitura interna pareti	Rasatura a gesso tinteggiata	media	insufficiente
Serramenti interni (porte)	in legno	economica	sufficiente
Serramenti esterni (finestre)	In legno senza vetrocamera, tapparelle in plastica	economica	sufficiente
Pavimenti	gres porcellanato	economica	sufficiente
Finiture bagni	gres porcellanato, sanitari in porcellana	economica	sufficiente
Impianto termico ed idrosanitario	autonomo, caldaia a gas, radiatori in ferro	economica	sufficiente
Impianto elettrico	presente - non conforme	economica	funzionante

Garage

<i>Elemento</i>	<i>Caratteristiche costruttive</i>	<i>Qualità \ fattura</i>	<i>Stato di conservazione</i>
Portone	basculante in lamiera verniciata	economica	sufficiente
Finitura interna pareti	intonaco non tinteggiato	economica	sufficiente
Pavimenti	Klinker	economica	non verificabile
Impianto elettrico	presente	economica	non verificabile

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

4. STIMA DEGLI IMMOBILI

• **Criteria di stima adottati**

Si procede alla valutazione del più probabile valore di mercato degli immobili sopra descritti attraverso il metodo di stima sintetico-comparativo sulla base di prezzi noti di mercato attuali e riferiti a beni assimilabili per caratteristiche e consistenza a quello in oggetto.

Nella fattispecie le caratteristiche ritenute influenti sulla più probabile quotazione dei beni possono essere distinte in:

- **caratteristiche estrinseche**, quali il comune di appartenenza, la fascia urbana di ubicazione, il tenore sociale della zona, l'accessibilità e la presenza di strutture pubbliche e private; in particolare è stata considerata con attenzione l'esatta ubicazione del complesso, relativamente al Comune di Padova e nello stesso quartiere 'Arcella', dove si rilevano valutazioni di mercato sensibilmente diverse a seconda dell'esatta posizione e del quartiere di riferimento, ciò in funzione del fatto che nelle varie zone esistono contesti urbani ed edilizi estremamente differenti e di diverso pregio riconducibili a segmenti di mercato distinti;
- **caratteristiche intrinseche**, quali la tipologia edilizia, l'epoca di costruzione, lo stato di conservazione e di efficienza, la categoria catastale, il piano, la dimensione, la dotazione di balconi e terrazze, la dotazione di spazi scoperti privati o comuni, la luminosità, la qualità delle vedute, la tipologia e il pregio delle finiture, la dotazione impiantistica, la vetustà e le condizioni di obsolescenza e di manutenzione;
- **situazione giuridica**, quali la conformità alle leggi urbanistiche e alle altre disposizioni urbanistiche, la presenza di eventuali servitù attive o passive, l'eventuale stato di locazione e le relative condizioni contrattuali.

- **Stima**

Il valore degli immobili viene calcolato moltiplicando il valore unitario di mercato preso a riferimento per la superficie commerciale precedentemente computata. Il valore unitario preso a riferimento è stato determinato dal raffronto tra le risultanze di accurate indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali locali e i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio per beni assimilabili nel momento attuale. **L'indagine di mercato** è stata fatta a partire da uno screening degli annunci di vendita con i principali motori di ricerca immobiliari: www.casa.it, www.immobiliare.it, www.case.trovit.it, www.immobilmamente.com, www.risorseimmobiliari.it, www.idealista.it individuando offerte con immobili paragonabili, in particolare per zona di inserimento, tipologia, dimensione, pregio, vetustà e stato di conservazione.

Il sottoscritto ha effettuato altresì un'indagine presso Astalegale, allo scopo di acquisire i risultati di vendite giudiziali già avvenute o in corso in zona limitrofa per immobili della stessa tipologia.

Stima con metodo sintetico comparativo

Si è proceduto alla ricerca di mercato di valori unitari per beni assimilabili, ovverossia **miniappartamenti nella stessa zona, della stessa epoca e tipologia, con livello di conservazione, posizione urbana simile, grado di vetustà simili e della stessa dimensione, ovverossia appartamenti con una camera singola in contesto condominiale, bisognosi di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, che in questa zona sono piuttosto diffusi e costituiscono un taglio molto commerciabile, si è tenuto conto altresì di una migliore classe energetica.**

Valori OMI

La Banca dati dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate, per la fascia comprendente la zona C3 Semicentrale / Borgomagnò, **Prima Arcella**, Pescarotto riferito al 2° semestre 2024 (dato disponibile più recente):

- per Abitazioni di tipo civile in stato di conservazione normale, indica un valore di mercato compreso tra 950 e 1.100 €/mq di superficie catastale;
- per Abitazioni di tipo civile in stato di conservazione scadente, indica un valore di mercato compreso tra 650 e 900 €/mq di superficie catastale;
- per Abitazioni di tipo economico in stato di conservazione normale, indica un valore di mercato compreso tra 700 e 950 €/mq di superficie catastale;

Valori desunti dal mercato

Si è verificato il mercato locale di immobili, con particolare riferimento ad edifici con appartamenti risalenti alla seconda metà del secolo scorso. In base alle informazioni acquisite e ad una opportuna parametrizzazione tra gli immobili presi a riferimento e quello in oggetto, è stata individuata una forbice per il valore unitario medio di mercato, riferito ad un tempo di vendita ordinario, **con valori piuttosto elevati** anche per immobili non restaurati ma resi solo idonei all'utilizzo; si riscontra infatti una particolare vitalità del mercato per questo tipo di immobili sia per diretto ma soprattutto come investimento ai fini locativi data la grande richiesta. Per immobili comparabili si riscontra una forbice di valori unitari compresi tra 2.000 e 2.500 €/mq commerciale, secondo l'entità degli interventi edili necessari. Nella parametrizzazione del prezzo unitario si sono considerati in particolare:

come fattori in aumento, in generale la collocazione centrale rispetto al quartiere Arcella e relativamente vicina al centro storico di Padova, la classe energetica dell'edificio raggiunta grazie al recentissimo intervento di efficientamento energetico, in particolare per l'appartamento un orientamento favorevole ed il taglio richiesto da specifica fetta di mercato;

come fattori in diminuzione, in generale per il fabbricato condominiale la tipologia economica dell'edificio, la mancanza di un rinnovo integrale delle parti comuni escluse dagli interventi di riqualificazione energetica, uno stato attuale di manutenzione e di conservazione delle parti comuni non del tutto adeguato, in particolare per l'appartamento uno stato di manutenzione e di conservazione non al pari con il contesto della recente riqualificazione energetica, la necessità di dover provvedere ad opere di manutenzione per rinnovare impianti e finiture;

Il sottoscritto ha quindi assunto **come più probabile valore medio unitario di mercato attuale un importo pari a 2.100,00 euro/mq di superficie commerciale.**

Alla luce di quanto sopra esposto il più probabile **valore di libero mercato** attribuibile alla proprietà per l'intero dell'immobile in oggetto, nelle attuali condizioni di conservazione e manutenzione, **tenendo conto dell'attuale congiuntura del mercato immobiliare**, nell'attuale stato di locazione o in alternativa supposto libero da persone, risulta pari a:

Superficie commerciale	Valore unitario €/mq	Totale	Riduzione locazione	Valore medio di mercato
38,0 mq	€ 2.100,00	€ 79.800,00	5 % *	€ 75.810,00

* coefficiente di riduzione per stato locativo per immobili residenziali - fonte Borsino Immobiliare. Assunto il coefficiente previsto dal Borsino immobiliare pari al 5 % per ogni annuo residuo, questo è stato parametrato alla durata residua del contratto dalla data attuale alla data della prima scadenza del contratto ovvero altri 1 anni residui, da cui si ricava: $5 \% * 1 = 5 \%$.

Si considera infine un abbattimento del valore di mercato stimato, per tenere conto dell'assenza di garanzia per vizi; si quantifica forfettariamente un abbattimento del 15%, indicando dunque un valore complessivo di alienabilità dei beni pari, arrotondato, a:

€ 64.000,00 (euro sessantaquattromila/00)
alla data del 29 luglio 2025

Le consistenze indicate e le analisi compiute sono espresse al fine di pervenire ad un giudizio di stima. Si chiarisce che, come da consuetudine del settore immobiliare, i beni devono essere intesi, ai fini commerciali, valutati a corpo e non a misura.

Il sottoscritto perito estimatore ritiene di avere svolto il compito affidatogli nel migliore dei modi, rispondendo ampiamente e analiticamente ad ogni punto del "quesito" tenendo conto di tutte le circostanze a lei note e nella massima obiettività.

Padova, 29 luglio 2025

arch. Andrea Dondi Pinton

Sono allegati alla presente perizia e ne fanno parte inscindibile i seguenti documenti:

Prospetto riepilogativo

- All. A Quesito**
- All. B Titoli di provenienza**
- All. C Documentazione catastale**
- All. D Titoli abilitativi - Elaborati grafici stati assentiti**
- All. E Documentazione fotografica**
- All. F Dimostrazione calcolo superficie commerciale**
- All. G Ispezione ipotecaria**
- All. H Documentazione Amministratore condominiale**
- All. I Contratto di locazione**
- All. L Estratto di matrimonio**