

TRIBUNALE DI PADOVA
Sezione civile – Espropriazioni

PROCEDURA ESECUTIVA N° 351/2023

(G.E. dott. Amenduni - prossima udienza 03.07.2024)

Promossa da: Condominio Borromeo

Contro: [REDACTED]

Custode: Avv. Silvia Lorenzon

Intervenuto: [REDACTED]

RELAZIONE TECNICA DI STIMA



AVVERTENZA PER IL LETTORE

Il testo che segue ha due livelli di lettura:

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

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



SOMMARIO:

0.- PREMESSE.....	3
0.1.- Incarico e quesito	3
0.2.- Avviso di inizio delle operazioni peritali	4
0.3.- Atto di pignoramento e istanza di vendita.....	4
0.4.- Atti di intervento	4
1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI.....	5
1.1.- Catasto Terreni	5
1.2.- Catasto Fabbricati.....	5
1.3.- Confini.....	6
2.- ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO.....	6
2.0.- Premessa catastale	6
2.1.- Trascrizioni	7
2.2.- Iscrizioni.....	8
2.3.- Titolo di provenienza	8
2.4.- Informazioni sul pregresso condominiale	8
2.5.- Regime patrimoniale tra coniugi	9
3.- DESCRIZIONE	9
3.1.- Edificio in generale	9
3.2.- Ufficio sub. 55.....	10
3.3.- Garage sub 86.....	11
3.4.- Soffitta sub 134	11
4.- REGOLARITÀ AMMINISTRATIVA	11
4.1.- Disposizioni urbanistiche	11
4.2.- Provvedimenti di assenso	12
4.3.- Difformità riscontrate	12
4.4.- Opere di sistemazione dell'immobile.....	12
5.- SITUAZIONI DI VINCOLO E DI OCCUPAZIONE	13
5.1.- Vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione.....	13
5.2.- Stato attuale di occupazione	13
6.- VALUTAZIONE	13
6.0.- Indagine preliminare presso Astalegale.....	13
6.1.- Criteri seguiti nella stima	13
6.2.- Stima dell'intera proprietà.....	14
7.- CARATTERISTICHE ENERGETICHE DELL'IMMOBILE.....	15
8.- ALLEGATI.....	16



0.- PREMESSE**0.1.- Incarico e quesito**

In data 07.12.2023 al sottoscritto arch. Luigi Pietrogrande, nominato esperto per la stima degli immobili afferenti alla procedura esecutiva in intestazione, il G.E. formulò il quesito che qui di seguito si cita per estratto:

- A. *Provveda ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c. segnalando tempestivamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza; provveda altresì a dare comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali al debitore e agli eventuali comproprietari, concordando le modalità di accesso con il custode nominato;*
- B. *descriva i beni pignorati, anche a mezzo sintetico corredo fotografico (omissis) accertando:*
- a) *l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*
 - b) *la corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni stessi, (..) con le risultanze catastali e lo stato di fatto, con particolare riferimento al raffronto tra il pignoramento e l'istanza di vendita (omissis);*
 - c) *lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato (..); precisi gli eventuali rapporti di locazione o di altro tipo, soggetti a proroga o meno, incidenti sul godimento dell'immobile, precisando la data del contratto o comunque del titolo e della registrazione nonché la congruità del canone pattuito ex art. 2923 c.c., (omissis)*
 - d) *il regime patrimoniale tra coniugi, l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati che resteranno a carico dell'acquirente (come le domande giudiziali, i sequestri, gli atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione; oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso o abitazione, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale con precisazione della data e della relativa trascrizione), ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;*
 - e) *l'esistenza di formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati, (omissis) che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, rinnovando le risultanze catastali e ipotecarie indicate nella certificazione medesima; in caso di variazioni successive ne indichi l'esatta natura (omissis); per le ipoteche precisi esattamente i beni su cui esse gravano, anche se non pignorati o appartenenti a terzi;*
 - f) *la regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;*
 - g) *in caso di sussistenza di eventuali diritti di comproprietà o di altri diritti reali con soggetti estranei indichi il valore della quota di pertinenza dell'esecutato e se è possibile lo stralcio di tale quota in natura o la divisione, redigendo, in caso positivo, progetto di massima ai fini del giudizio di divisione;*
 - h) *in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*
 - i) *L'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, con distinzione dell'importo dovuto per le singole annualità, il corso di eventuali procedimenti*



giudiziari relativi al bene pignorato;

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

0.2.- Avviso di inizio delle operazioni peritali

La società debitrice è stata avvisata di tale inizio dal Custode, che ha provveduto a fissare la visita sul posto per il 15.03.2024, giorno nel quale essa è effettivamente avvenuta.

0.3.- Atto di pignoramento e istanza di vendita

- A) **Pignoramento** notificato il 18.10.2023 per un credito di € 20.132,65 oltre a interessi e spese a favore del CONDOMINIO BORROMEO sui seguenti beni:
- Comune di Padova, N.C.E.U., Sez F, Foglio 5, Mapp. 1291, Sub 55, Via Dei Borromeo 16, Piano 1, Scala B, Int. 9, Z.C. 1, Cat. A/10, Cl. 4, Vani 3,5, rendita € 2.413,14;
 - Mapp. 1291, Sub 86, Via Dei Borromeo 16, Piano 4, Scala B, Int. 3, Z.C. 1, Cat. C/2, Cl. 12, Mq 4, rendita € 45,45;
 - Mapp. 1291, Sub 134, Via Calatafimi, Piano 1S, Int. 13, Z.C. 1, Cat. C/6, Cl. 12, Mq 13, rendita € 187,99.-
- B) **Istanza di vendita** depositata il 16.11.2023 sui beni indicati nell'atto di pignoramento.

0.4.- Atto di intervento

Successivamente è stato depositato il seguente atto di intervento:

1. **Ricorso per intervento** depositato il 17.04.2024 dall' [REDACTED] per un credito di € 37.626,25
2. **Ricorso per ulteriore intervento** depositato il 22.04.2024 dal



Condominio Borromeo per un credito di € 40.981,00

1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI

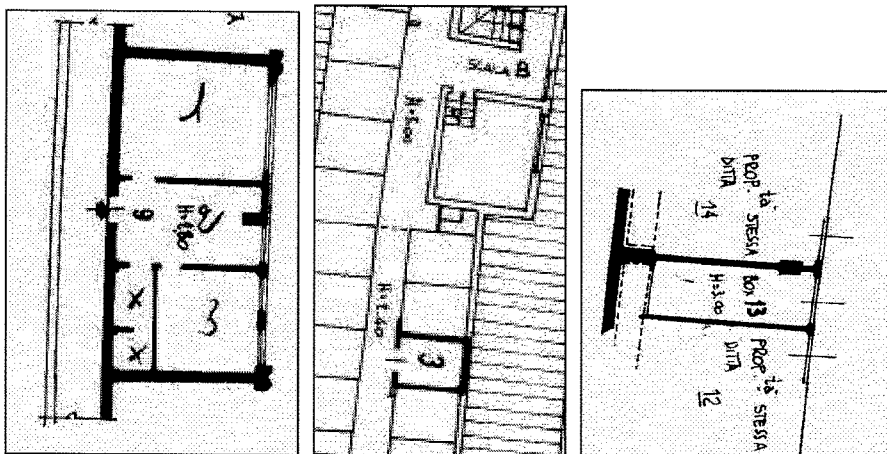
1.1.- Catasto Terreni



Comune di Padova partita 1 (Ente Urbano):

FOGLIO	MAPP.	QUALITÀ	CL.	Are	RD	RA
89	227	E.U.		31 60		

1.2.- Catasto Fabbricati



Comune di Padova partita intestata a: [redacted] Foglio 89 Mappale 227 subalterni:

SUB	UBICAZIONE	Piano	CAT.	CL.	CONS	SUP. CAT.	REND.
55	Via dei Borromeo n°16	P1	A/10	4	3,5 V	65 mq	2.413,14 €
86	Via Dei Borromeo n°16	P3	C/2	12	4 mq	5 mq	45,45 €



134	Via Calatafimi	S1	C/6	12	13 mq	13 mq	187,99 €
-----	----------------	----	-----	----	-------	-------	----------

1.3.- Confini

Confini abitazione Sub 55	a Nord	Altra u.i.
	ad Est	Corte interna
	a Sud	Altra u.i.
	a Ovest	Corridoio comune condominiale
Confini soffitta sub 86	a Nord	Altra soffitta
	ad Est	Sottotetto comune non praticabile
	a Sud	Altra soffitta
	a Ovest	Corridoio comune di accesso alle soffitte
Confini garage Sub 134	a Nord	Altra u.i.
	ad Est	Corsia di manovra auto
	a Sud	Altra u.i.
	a Ovest	Parete contro terra (bocca di lupo)
Confini del condominio Mapp 227 C.T.	a Nord	Via San Fermo e mapp. 1101
	ad Est	Mapp. 1101, 832 e 830
	a Sud	Mapp. 834 e 830
	a Ovest	Via Dei Borromeo

2.- ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO (aggiornate al 27.05.2024)

Secondo quanto dichiarato dal Notaio Celeste Davide Monteforte di Villafranca Padovana, iscritto al Collegio Notarile di Padova, al 01.12.2023 la situazione delle iscrizioni e trascrizioni sui beni pignorati era la seguente:

2.0.- Premessa catastale



Unità immobiliari facenti parte del fabbricato denominato "Palazzo Borromeo" sito nel Comune di Padova, in Via Dei Borromeo e Via Calatafimi, e più precisamente ufficio posto al piano primo, vano soffitta posto al piano quarto e garage posto al piano primo sottostrada, unità così censite catastalmente:

C. F. del Comune di PADOVA:

- **unità ad uso ufficio:** foglio 89, **particella 227, sub 55** (ex Sez. F Fg. 5 particella 1291 sub 55) Via Dei Borromeo n. 16, Z.C. 1, piano 1, scala B, int. 9, categoria A/10, cl. 4, vani 3,5, superficie catastale totale mq. 65, rendita Euro 2.413,14, giusta variazione per allineamento mappe del 26 febbraio 2013 pratica n. PD0044055;

confina con corridoio comune, altra unità simile e prospetto su scoperto (*salvis*);

- **vano soffitta:** foglio 89, **particella 227, sub 86** (ex Sez. F Fg. 5 particella 1291 sub 86) Via Dei Borromeo n. 16, Z.C. 1, piano 4, scala B, int. 3, categoria C/2, cl. 12, mq. 4, superficie catastale totale mq. 5, rendita Euro 45,45, giusta variazione per allineamento mappe del 26 febbraio 2013 pratica n. PD0044055;

confina con corridoio comune, altra unità simile e con tetto (*salvis*);

- **unità ad uso garage:** foglio 89, **particella 227, sub 134** (ex Sez. F Fg. 5 particella 1291 sub 134) Via Calatafimi Z.C. 1, piano S1, int. 13, categoria C/6, cl. 12, mq. 13, superficie catastale totale mq. 13, rendita Euro 187,99, giusta variazione per allineamento mappe del 26 febbraio 2013 pratica n. PD0044055;

2.1.- Trascrizioni

2.1.1.- Al ventennio i beni in esame appartenevano a [REDACTED] che li aveva ottenuti, dalla [REDACTED], in data 04.05.1982 tramite atto di **compravendita** n° 31.037 rep. not. Andrea Piovene Porto Godi di Padova registrato a Padova il 23.05.1982 al n. 6032 atti Pubblici e ivi trascritto il 26.05.1982 ai nn. 9877-8296.-

2.1.2.- Atto di **trasferimento immobiliare**, sottoposto a condizione sospensiva, autenticato dal notaio Jean-Luc Ducret di Ginevra il 16.03.2010, depositato agli atti del not. Giovanni Battista Todeschini di Padova con atto del 18.03.2010 rep. n. 101476, registrato a Padova il 18.03.2010 al n. 4597 serie 1T, trascritto a Padova il 08.04.2010 ai nn. 13424-7952 e successiva **cancellazione di condizione sospensiva** con atto del not. Giovanni Battista Todeschini Premuda del 14.10.2010 rep. n. 102084, annotato in data 26.10.2010 ai nn. 41356/7730, con cui il sig. [REDACTED] ha venduto quanto sopra descritto, tra maggiore consistenza, alla [REDACTED] che lo ha destinato a fondi di garanzia non compresi nel fondo sociale.-

2.1.3 - Infine, in data 10.11.2023 ai nn. 41696-29548 fu trascritto il **pignoramento** di cui al precedente punto 0.3.-



La visura eseguita per via telematica presso i RR.II. di Padova in data 12.04.2024, e aggiornata in data 28.05.2024, (in Allegato 3) non ha evidenziato trascrizioni ulteriori.

2.2.- Iscrizioni

A carico del dante causa [REDACTED] vi è sul bene, la seguente iscrizione (iscritta dopo la trascrizione dell'atto di trasferimento all'esecutata):

2.2.1.- **Ipoteca giudiziale** iscritta a Padova in data 08.03.2011 ai nn. 8577/1711 per la somma di € 1.000,000,00 (un milione) in forza di **sentenza di separazione personale** del Tribunale di Padova del 07.07.2005 rep. n. 9805, a favore della sig.ra [REDACTED] in estensione dell'ipoteca iscritta a Padova il 15.02.2007 ai nn. 8497/1921 in virtù del medesimo provvedimento, contro il sig. [REDACTED] sulle unità censite al C.F. del Comune di Padova Sez F, Foglio 5, Mapp. 1291 **Subb 55 e 86.**(oltre a maggior consistenza).

A carico dell'associazione eseguita vi sono le seguenti iscrizioni:

2.2.2.- **Domanda giudiziale per revoca** di atti soggetti a trascrizione del 20.04.2015 rep. n. 5.034/2014, trascritta a Padova il 19.06.2017 ai nn. 22955-14597 a favore della sig.ra [REDACTED] e contro la [REDACTED] sulle unità censite al C.F. del Comune di Padova Sez F, Foglio 5, Mapp. 1291 Subb 55 e 86.-

La visura eseguita per via telematica presso i RR.II. di Padova in data 12.04.2024 e aggiornata in data 28.05.2024 (in Allegato 3) non ha evidenziato iscrizioni ulteriori.

2.3.- Titolo di provenienza

In adempimento al punto A. del quesito peritale lo scrivente CTU ha procurato il titolo di provenienza, ossia la nota di trascrizione dell'atto di compravendita rep. n. 101476 not. Todeschini di cui al precedente punto 2.1.2, trascritto a Padova il 08.04.2010 ai nn 13424-7952.

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

2.4.- Informazioni sul pregresso condominiale

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

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



Lo scrivente CTU in data 28.04.2024 ha provveduto inoltre a contattare, via e-mail, l'Amministratore condominiale, geom. Tosato, per conoscere se sussistano crediti pregressi da parte del Condominio nei confronti dell'Esecutato.

In data 29.04.2024 L'Amministratore ha risposto quanto segue:

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

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">▪ 2021-22: € 3.043,85▪ 2022-23: € 3.353,74 |
|---|

Per un totale di € 6.397,59

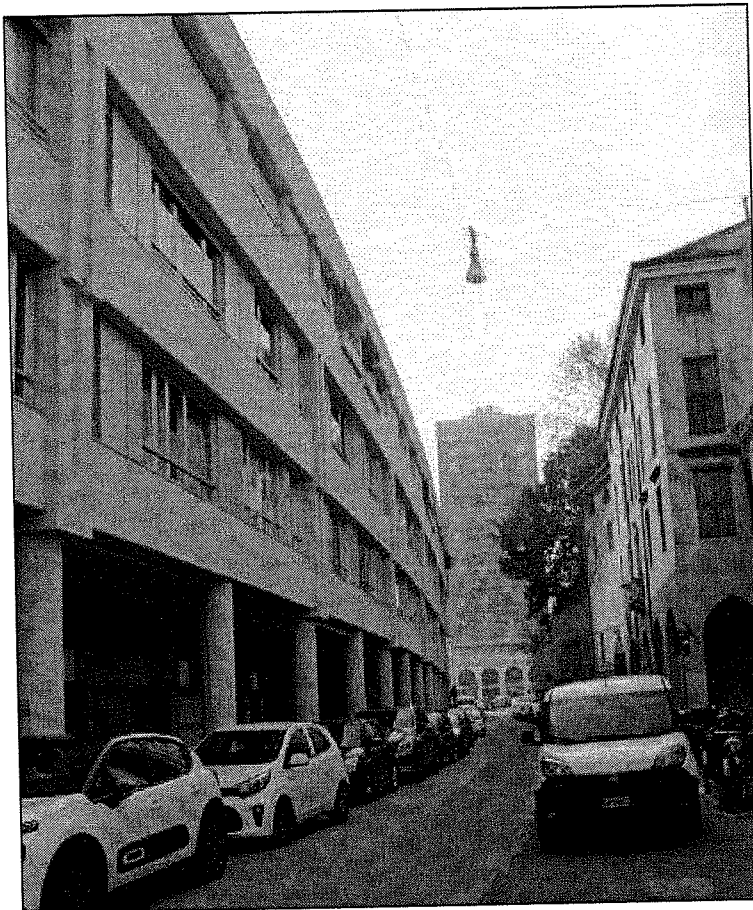
- c) Lo scrivente non ha informazioni su eventuali altri procedimenti giudiziari in corso relativi al bene pignorato.

2.5.- Regime patrimoniale tra coniugi

La società esecutata è una persona giuridica.

3.- DESCRIZIONE

3.1.- Edificio in generale



3.1.1.- Ubicazione

La costruzione è ubicata in Padova. L'ingresso pedonale e la portineria si trovano in via dei Borromeo n.16, mentre l'ingresso carraio si trova sul retro, in via Calatafimi. La posizione è centrale, attigua alla Piazza Insurrezione (vedi foto qui sopra).

3.1.2.- Caratteristiche principali

Risale al 1981; le sue condizioni generali di conservazione sono buone.

Consta di un piano interrato a garage, un piano terra a negozi sotto un portico, tre piani a uffici e un piano sottotetto a soffitte.

Struttura portante in c.a., solai in laterocemento, copertura in lamiera ondulata, gronde e pluviali interni alla struttura. Portico con pavimento in Trachite euganea, Ingresso condominiale con pavimento in granito rosa sardo, pareti intonacate e tinteggiate, portone a vetri temperati antisfondamento doppio con portineria; scala comune rivestita in marmo con parapetti in acciaio e vetro temperato.

3.2.- Ufficio sub. 55

3.2.1.- Ubicazione

L'ufficio in esame si trova al primo piano lungo il corridoio condominiale.

3.2.2.- Consistenza

Consta di ingresso, due stanze e un bagno cieco con antibagno, per una superficie commerciale lorda di 65 mq circa e un'altezza di 2,70 m.

3.2.3.- Dotazione di impianti

Dispone di citofono e riscaldamento centralizzato a metano, con 5 caldaie condominiali (installate fra il 2009 ed il 2023) a condensazione e a basamento per complessivi 2321 kW e rendimento di circa il 99%; distribuzione a due tubi in acciaio, corpi scaldanti costituiti da mobiletti fan coil; l'acqua calda sanitaria è prodotta da uno scaldabagno istantaneo nel bagno. Sono stati fatti lavori condominiali sull'impianto di riscaldamento, ma in questo ufficio non risultano completati e i fan-coil risultano smontati. Uno di questi è in pessime condizioni e dovrà essere probabilmente sostituito (vedi successivo punto 4.4). Esiste anche una pompa di calore monosplit.

Valutazione sintetica sulla dotazione di impianti: caldaie condominiali recenti ed efficienti, ma l'impianto va sistemato e collaudato.

3.2.4.- Finiture

Le tramezzature sono in laterizi intonacati; il pavimento delle stanze è in calcestruzzo rivestito con agugliato. Il bagno e l'antibagno sono rivestiti con monocotture 24x30, in pianta e sulle pareti a tutta altezza.

Il bagno ha apparecchi in vetrochina di tipo economico, con rubinetteria tradizionale. Sono presenti solo il w.c. ed il lavabo



Gli infissi esterni sono in Alluminio anodizzato con vetri semplici antisfondamento. Gli infissi interni sono in legno tamburato e impiallacciato in noce Amazonia ('mansonia') con specchiature. La qualità e lo stato di conservazione degli infissi sono mediocri.

Valutazione sintetica sul livello delle finiture: mediocri

3.3.- Garage sub 86

3.3.1.- Ubicazione e consistenza

Il garage si trova al piano interrato, lungo la corsia di accesso e manovra con accesso carraio sulla via Calatafimi. La sua superficie lorda commerciale è di 13 mq.

3.3.2.- Caratteristiche

Il garage è intonacato, con pavimento in calcestruzzo lucidato al quarzo, portone basculante in acciaio zincato e verniciato e dispone di luce elettrica ma non di acqua corrente.

3.4.- Soffitta sub 134

3.4.1.- Ubicazione e consistenza

La soffitta si trova al piano quarto (sottotetto), lungo il corridoio di accesso comune con le altre soffitte. La sua superficie lorda commerciale è di 3 mq.

3.4.2.- Caratteristiche

La soffitta è intonacata, con porta in acciaio colorato. Pavimento in grès rosso 7,5x15.

4.- REGOLARITÀ AMMINISTRATIVA

4.1.- Disposizioni urbanistiche

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

1) sulla base degli elaborati del Piano degli interventi (P.I.) vigente, risulta:

- ZONA TERRITORIALE OMOGENEA A1 A CARATTERE STORICO, ARTISTICO E DI PARTICOLARE PREGIO PAESAGGISTICO-AMBIENTALE;
- RICOMPRESA NEL CENTRO STORICO;
- RICOMPRESA NEL SITO UNESCO 'I CICLI AFFRESCATI DEL SECOLO XIV DI PADOVA' (URBS PICTA) BUFFER ZONE;
- UNITA' DI PIANO DELLA CLASSE "E" MODALITA' DI TIPO E RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON DESTINAZIONE A RESIDENZIALE, COMMERCIALE, DIREZIONALE, TURISTICA.

Sa 1 di 3

Gli interventi urbanistico-edilizi nella detta area sono disciplinati in via principale dagli articoli 15, 15 C. 18-19 15.E, 15.4, 15.5 delle Norme Tecniche Operative (N.T.O.) del Piano vigente;



2) sulla base degli elaborati del Piano di Assetto del Territorio - P.A.T. del Comune di Padova, approvato con delibera di Giunta Provinciale n. 142 del 4 settembre 2014, che richiama in forma esplicita le previsioni e la normativa del P.A.T.I., risulta interessata da:

- VINCOLO SUI BENI CULTURALI (D.LGS. 42/2004, ARTT.10 E 12) , CENTRO STORICO (P.R.G., P.T.C.P. ART.26 A N.T., P.T.R.C. ART.24 N.T.);
- CENTRI ABITATI;
- CENTRO STORICO;
- COMPATIBILITÀ GEOLOGICA - AREE IDONEE;
- ZONE DI TUTELA: AREE DI INTERESSE STORICO, AMBIENTALE E ARTISTICO.

L'area è disciplinata in via principale dagli articoli 5.1, 5.5.1, 5.6.8.1, 6.3, 7.1, 10.4 delle N.T.A. del P.A.T.;

L'area risulta compresa negli ambiti di urbanizzazione consolidata, disciplinati dall'art. 11.5 delle N.T.A. del P.A.T. e approvati con D.C.C. 53/2020.

3) l'area risulta interessata da vincolo diretto ex 1089/1939, con denominazione EDIFICIO CON TRACCE DI ARCHI OGIVALI DEL XV SECOLO; Tuttavia, a seguito di ricognizione, si è verificata una imprecisione cartografica pertanto l'area richiesta è, di fatto, esclusa da tale vincolo.

4.2.- Provvedimenti di assenso

Gli immobili sono stati oggetto dei seguenti provvedimenti di assenso, rilasciati dal Comune di Padova:

1. Concessione Edilizia n°390/75 per la costruzione del complesso edilizio rilasciata il 18.09.1975; (in allegato 9 con elaborati grafici)
2. Concessione Edilizia n°407/80 per opere di urbanizzazione rilasciata il 12.09.1980 (in allegato 10 con elaborati grafici);
3. Variante in corso d'opera n°717/80 rilasciata il 05.11.1981 (in allegato 11 con elaborati grafici);
4. Agibilità n°205/81 (in Allegato 12).

4.3.- Difformità riscontrate

Rispetto all'ultimo provvedimento di assenso (quello sub 3) in sede di sopralluogo non è stata riscontrata alcuna difformità.

Pertanto l'immobile è da considerarsi *regolare dal punto di vista amministrativo*.

4.4.- Opere di sistemazione dell'immobile

Pur essendo regolare l'immobile attualmente non è pienamente utilizzabile, anche in inverno, in quanto il riscaldamento non risulta funzionante.

Qualche anno fa il condominio è stato oggetto di lavori che hanno interessato l'impianto di riscaldamento centralizzato. Nell'ufficio oggetto di questa esecuzione essi non risultano completati.



Occorre quindi:

- 1) rimontare i fan-coil;
- 2) Sostituire uno dei fan-coil;
- 3) Chiudere i cavedi dove son state cambiate le colonne condominiali del riscaldamento, attualmente ancora parzialmente aperti all'interno dell'ufficio;
- 4) Intonacare e tinteggiare le tracce a muro.

Si stima un costo di sistemazione a forfait pari a **7.000,00 €**

5.- SITUAZIONI DI VINCOLO E DI OCCUPAZIONE

5.1.- Vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione

Non si sono riscontrati vincoli del genere.

5.2.- Stato attuale di occupazione

Attuale sede dell'associazione eseguita.

6.- VALUTAZIONE

6.0.- Indagine preliminare presso Astalegale

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

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

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

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

Lo scrivente in data 08.05.2024 ha inviato la e-mail di richiesta in Allegato 13, alla quale è stata allegata la documentazione prescritta.

In data 09.05.2024 Astalegale ha risposto con la e-mail in Allegato 14 che contiene dati dei quali lo scrivente ha tenuto conto nella determinazione del valore unitario di stima di cui al successivo punto 6.2.-

6.1.- Criteri seguiti nella stima

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

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



I riferimenti ufficiali per tali ricerche sono:

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

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

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

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

6.2.- Stima dell'intera proprietà

- Le *superfici commerciali* dei beni presi in considerazione sono computate nel precedente capitolo 3, punti 3.2.2 e 3.3.1.-
- La stima dei *costi necessari per la regolarizzazione edilizia* è stata eseguita nel precedente punto 4.3.-

Secondo l'Osservatorio del Mercato Immobiliare per il secondo semestre 2023 (ultimo dato disponibile) in Comune di Padova zona Riviere, via XX settembre e immobili in condizioni ottime i valori immobiliari unitari erano i seguenti:

- Uffici: da €/mq 2.300,00 a €/mq 3.800,00

Per immobili in condizioni normali i valori immobiliari unitari erano i seguenti:

- Uffici: da €/mq 1.750,00 a €/mq 2.550,00

Considerate le caratteristiche peculiari degli immobili esaminati (da una parte la zona centrale entro le mura trecentesche e le finiture del Condominio buone e d'altra parte finiture dell'ufficio mediocri, necessità di lavori ed edificio composto da molte unità immobiliari)¹.

Si assegnano i seguenti valori unitari, che tengono già conto di quanto sopra esposto, e inoltre delle rispettive quote sulle parti condominiali in proprietà (centrale termica e portineria):

¹ Non è stato possibile reperire i valori OMI per il garage. Si è tenuto conto quindi, attuando il metodo sintetico-comparativo, dei garage in vendita in via Dei Borromeo, applicando ai prezzi richiesti uno sconto del 15/20% per la possibile contrattazione sulla loro vendita



- €/mq 2.000,00 per l'ufficio (mq 65)
- €/mq 600,00 per la soffitta (mq 3)
- €/mq 5.000,00 per il garage (mq 13)

A tali valori vanno apportate le correzioni seguenti:

- a) per l'assenza della garanzia del venditore sui vizi occulti: -15% del valore stimato (data l'età dell'immobile non vi sono vizi occulti ma è possibile che alcuni impianti o particolari abbiano bisogno, tra qualche anno, di interventi di manutenzione straordinaria);
- b) per la regolarizzazione dell'immobile: niente. Immobile regolare;
- c) per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile: 0% (l'età dell'immobile è nella media degli immobili usati nella zona e per conseguenza il suo stato manutentivo è circa uguale; i lavori da eseguire sono stati detratti a parte);
- d) per lo stato di possesso: 0% l'immobile risulta libero;
- e) per eventuali vincoli non eliminabili: 0% (vedi il precedente punto 5.1)
- f) per le spese condominiali insolute: 6.393,95 € (vedi il precedente punto 2.3)

Il che conduce ai valori di stima qui tabulati qui sotto:

	Costruzione	mq	€/mq	€	Totale
a	Ufficio al primo piano	65	2.000,00	130.000,00	
b	Garage	13	5.000,00	65.000,00	
c	Soffitta	3	600,00	1.800,00	
	Totale valore stimato per gli immobili €				196.800,00
e	<i>A dedurre ripristino dell'impianto di riscaldamento. €</i>				<i>-7.000,00</i>
f	<i>A dedurre: assenza di garanzia venditore: 15% sul valore così ridotto: €</i>				<i>-28.470,00</i>
	Totale valore stima al netto delle detrazioni: €				161.330,00
	<i>A dedurre: debiti condominiali degli ultimi due anni (cfr. punto 2.4): €</i>				<i>-6.397,59</i>
	Totale Generale €				154.932,41

arrotondabili rispettivamente a € 161.300,00 e € 154.900,00 che rappresentano pertanto rispettivamente il più probabile valore di mercato del bene, al netto delle detrazioni di legge e il prezzo a base d'asta al netto delle spese condominiali a carico dell'acquirente.

7.- CARATTERISTICHE ENERGETICHE DELL'IMMOBILE

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

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

1. **Caratteri morfologici:** struttura compatta e pertanto superfici disperdenti limitate rispetto al volume riscaldato;
2. **Condizioni di isolamento.** L'edificio risulta progettato nel 1981 e pertanto è successivo all'obbligo di rispettare le caratteristiche di isolamento previste dalla L. 373/76);



3. **Tetto ventilato:** non presente
4. **Infissi esterni:** in alluminio con con vetri semplici antisfondamento
5. **Impianto di riscaldamento:** centralizzato con 5 caldaie a basamento a condensazione - distribuzione con corpi scaldanti costituiti da fan-coil
6. **Produzione di acqua calda sanitaria:** con scaldacqua istantaneo elettrico;
7. **Impianti di raffrescamento:** Impianto a split
8. **Impianto fotovoltaico:** non presente

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

8.- ALLEGATI

Formano parte integrante della presente relazione peritale i seguenti Allegati:

1. Estratto di mappa e visure Catasto Terreni;
2. Planimetria e visure Catasto Fabbricati;
3. Aggiornamento visure del 28.05.2024;
4. Titolo di proprietà;
5. Dati forniti dall'amministratore condominiale;
6. Ubicazione dell'immobile
7. Foto satellitare;
8. Certificato di Destinazione Urbanistica;
9. Concessione Edilizia n. 390/75 del 18.09.1975;
10. Concessione Edilizia n°407/80 del 12.09.1980;
11. Concessione Edilizia in variante n. 717/80 del 05.11.1981;
12. Permesso di agibilità n. 205/81;
13. e-mail ad Astalegale;
14. Dati forniti da Astalegale;
15. Valori OMI per la zona;
16. n°12 fotografie.

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

Padova 03.06.2024

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

