

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

Procedura esecutiva

344/24 R.G. Es.

contro

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



Procedura esecutiva n° 344/24

PAGINA VUOTA

Giudice: dott.ssa Paola Rossi
Perito: arch. Andrea Dondi Pinton
2 di 19

Firmato Da: DONDI PINTON ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 35ef01



SOMMARIO

PREMESSA	5
1. ADEMPIMENTI PRELIMINARI	6
1.a Disamina documentazione ex art. 567 c.p.c	6
1.b Titolo di provenienza	6
1.c Inizio operazioni peritali	6
2. ACCERTAMENTI IN RELAZIONE AL BENE	6
2.a Identificazione catastale e confini	6
• Identificativi risultanti dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita	6
• Attuali risultanze catastali	7
• Confini	8
2.b Corrispondenza identificativi catastali	8
• Corrispondenza identificativi tra atto di pignoramento, istanza di vendita e risultanze attuali	8
• Corrispondenza elementi identificativi con stato dei luoghi	8
2.c Stato di possesso: diritti di comproprietà o altri diritti reali con soggetti estranei	8
• Proprietà del bene	8
• Altri diritti reali	8
• Rapporti di locazione	8
• Suddivisione in lotti di vendita	8
2.d Regime patrimoniale, formalità, vincoli, oneri che rimarranno a carico dell'acquirente	9
• Regime patrimoniale	9
• Regolamenti o vincoli di natura condominiale	9
• Ulteriori formalità, vincoli ed oneri	9
2.e Formalità pregiudizievoli, vincoli, oneri suscettibili di cancellazione	9
• Iscrizioni contro	9
• Trascrizioni contro	10
2.f Conformità urbanistica	11
• Destinazione urbanistica dell'area	11
• Titoli abilitativi reperiti	11
• Agibilità	12
2.g Quota di pertinenza - stralcio in natura - progetto di divisione	13
2.h Difformità urbanistiche	13
2.i Spese condominiali	13
3. DESCRIZIONE DEL COMPENDIO EDILIZIO	14
• Contesto urbano	14
• Descrizione del complesso immobiliare nell'insieme	14
• Descrizione analitica del bene oggetto di esecuzione	15
• Calcolo superficie commerciale	16
• Quadro riassuntivo caratteristiche costruttive e stato di conservazione:	16
4. STIMA DEGLI IMMOBILI	17
• Criteri di stima adottati	17
• Stima	17



PAGINA VUOTA



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 del bene pignorato nell'**esecuzione immobiliare n° 344/24** R.G. Es., promossa da [] 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 del bene oggetto di esecuzione

(come desunto da ATTO DI PIGNORAMENTO e ISTANZA DI VENDITA):

- Identificativi catastali:** Catasto fabbricati - Comune di Padova PD
Fig. 69 - mapp. 319 - sub. 3 - A/2 - cons. 2,5 vani - via Curiel 19/A - P: 1
- Diritto in esecuzione:** proprietà per 1/1
- Ubicazione:** Padova PD, quartiere "Pescarotto", via Eugenio Curiel n. 19/A
- Qualità del bene:** Piena proprietà di appartamento bilocale in edificio condominiale oggetto di recente riqualificazione energetica;

Riepilogo attività peritale svolta:

- in data 24.02.2025: • Deposito telematico del verbale di giuramento, acquisizione del fascicolo presso la Cancelleria del Tribunale di Padova e disamina della documentazione agli atti;
- periodo successivo: • Acquisizione del **titolo di provenienza degli immobili** in oggetto:
- Atto di compravendita (n. 1)
- Indagine presso gli **Uffici del Catasto** per l'acquisizione documentale delle visure e delle planimetrie catastali:
- visure per immobili - estratto di mappa- planimetrie catastali
- **Verifica completezza documentazione** depositata ex art. 567 c.p.c.;
- periodo successivo: • Indagine presso l'**Ufficio Tecnico del Comune di Padova** per 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 delle operazioni peritali** per il tramite del custode, Dott.ssa Lucia Callegaro, con accesso forzoso autorizzato dal G.E. e sopralluogo presso l'immobile oggetto dell'esecuzione alla presenza del Custode, era presente il debitore;
- 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 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 dal [] Notaio in Perugia, relativo agli immobili pignorati, effettuato nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, fino al 06.12.2024.

Detta documentazione risulta completa.

1.b Titolo di provenienza

Lo scrivente ha reperito il seguente titolo di provenienza dell'immobile:

- **Atto di compravendita**, redatto dal notaio [] iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Padova, in data 03.12.2004, rep. n. 7376 racc. n. 1878, trascritto a Padova il 11.12.2004 ai nn. 55821/31797;

In virtù del suddetto atto, il signor [] dichiarato essere coniugato in regime di separazione dei beni, **ha acquistato la piena ed esclusiva proprietà dell'immobile oggetto della presente esecuzione**, comprendendo *"la quota di comproprietà pari ai millesimi di competenza sulle parti comuni al fabbricato di cui fa parte quanto in oggetto e comunque da considerarsi tali ai sensi dell'art. 1117 del C.C. tra cui la sopra indicata superficie coperta del fabbricato di cui alla part. 319 e l'area scoperta di cui alla part. 341"*.

(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 l'immobile secondo le modalità comunicate al debitore dal Custode nominato. Il giorno 27.03.2025, per il tramite del Custode, **è stato regolarmente effettuato il sopralluogo presso l'immobile** con accesso forzoso autorizzato dal G.E. e dato formale inizio delle operazioni peritali alla presenza del custode, Dott.ssa Lucia Callegaro, il debitore era presente.

2. ACCERTAMENTI IN RELAZIONE AL BENE

Il bene in oggetto è costituito dalla piena proprietà di un miniappartamento con camera singola al piano rialzato in edificio di tipo condominiale con scoperto comune.

L'immobile è ubicato a Padova, quartiere 'Pescarotto', via Eugenio Curiel n. 19\A.

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 il seguente bene:

Identificativi catastali:	<u>Catasto fabbricati</u> - Comune di Padova PD Fg. 69 - mapp. 319 - sub. 3 - A/2 - cons. 2,5 vani - via Curiel 19\A - P: 1
Diritto colpito	Proprietà per 1/1



• **Attuali risultanze catastali**

Appartamento

Catasto Fabbricati - Comune di Padova (PD)

Fg. 69 - part. 319 - sub. 3 - cat. A/2 - cl. 3 - cons. 2,5 vani - sup. catastale: totale 33 mq - totale escluse aree scoperte 33 mq - rendita € 393,80 - via Eugenio Curiel n. 19/A - P: 1

- Dati immobili derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/12/2018 Pratica n. PD0257462 in atti dal 25/12/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 150153.1/2018)

- Immobili intestati a:

[redacted]

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

- Dati intestazione derivanti da: Atto del 03/12/2004 Pubblico ufficiale [redacted] Sede CAMPODARSEGO (PD) Repertorio n. 7376 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 31797.1/2004 Reparto PI di PADOVA in atti dal 14/12/2004;

La proprietà comprende la quota di comproprietà sulle parti comuni, tra cui:

Area scoperta

Catasto Fabbricati - Comune di Padova (PD)

Fg. 69 - part. 341 - SEMIN ARBOR - cl. 4 - sup. 03 are 70 ca - reddito dom. € 2,10 agr. € 1,72;

- Dati immobili derivanti da: FRAZIONAMENTO in atti dal 16/05/1989 (n. 329877);

- Immobili intestati a:

[redacted]

Diritto reale: **comproprietario**

- Dati intestazione derivanti da: Atto del 23/03/1990 Pubblico ufficiale [redacted] Sede PADOVA (PD) Repertorio n. 95824 - UR Sede PADOVA (PD) Registrazione n. 2976 registrato in data 10/04/1990 - n. 5427.1/1990 in atti dal 29/01/1996;

Area di sedime del fabbricato

Catasto Terreni - Comune di Padova (PD)

Fg. 69 - part. 319 - ENTE URBANO - sup. 04 are 55 ca

Dati immobili derivanti da: VARIAZIONE D'UFFICIO del 17/07/2003 Pratica n. 219919 in atti dal 17/07/2003 ALL. 204408.2003 (n. 3005.1/2003);

Relativamente all'area scoperta si fa presente che:

- l'area scoperta sul fronte di accesso del fabbricato, censita al Catasto Terreni fg 69 mapp. 341 come seminativo ed espressamente citata nell'atto di acquisto dell'appartamento come parte comune, censita al Catasto Terreni fg 69 mapp. 341 come seminativo riporta come ultimo aggiornamento degli intestati dal 1990 unicamente il nominativo [redacted] estraneo alla presente esecuzione;
- l'area scoperta che circonda il fabbricato sugli altri tre lati, censita al Catasto Terreni fg 69 mapp. 340 come seminativo, censita al Catasto Terreni fg 69 mapp. 341 come seminativo risulta intestata al sig. [redacted] estraneo alla presente esecuzione, proprietario dell'area dal 1972 e costruttore dell'edificio. All'epoca della costruzione del fabbricato tale mappale era tutt'uno con il mappale 319, sedime del fabbricato, ma dal 1989 risulta frazionato e per l'appunto intestato solo al costruttore come proprietario. Tale circostanza non è menzionata nell'atto di compravendita dell'appartamento.



- **Confini**

Confini del lotto (C.T. fg. 69 part. 319):

nord-est , nord-ovest e sud-est:

part. 340 (lotto scoperto che circonda l'edificio intestato altra proprietà);

sud-ovest: part. 341 (scoperto condominiale) e via Eugenio Curiel - Strada pubblica.

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

nord-est: appartamento di altra proprietà;

sud-ovest: distacco su strada pubblica - via Eugenio Curiel;

nord-ovest: vano scala condominiale;

sud-est: appartamento di altra proprietà;

Si provvede ad allegare le visure catastali, estratto di mappa, planimetria catastale, 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 la planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi constatato in sede di sopralluogo in base ad esame a vista.

(le visure, l'estratto di mappa e la planimetria catastale formano l'**allegato 'C'**)

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

- **Proprietà del bene**

Come risulta dalla documentazione agli atti e come appurato in base alle indagini ipocatastali effettuate ed al titolo di provenienza reperito, di cui al precedente paragrafo 1.b, il bene oggetto del presente procedimento risulta così intestato:

--

Diritto reale: **proprietà per 1/1**

- **Altri diritti reali**

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

- **Rapporti di locazione**

L'immobile risulta libero da contratti di locazione o di altro tipo di godimento e da sentenze trascritte alla Conservatoria dei registri immobiliari.

- **Suddivisione in lotti di vendita**

In considerazione della natura e consistenza del bene pignorato, si prevede unicamente la vendita in un **UNICO LOTTO**.



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

In base al titolo di provenienza dell'immobile di cui al precedente paragrafo 1.b, il sig. [] ha dichiarato essere coniugato in regime di separazione dei beni. L'ufficio di stato civile del Comune di Padova, interrogato in merito, dichiara che il matrimonio risulta essere stato celebrato in paese estero.

• Regolamenti o vincoli di natura condominiale

Le unità immobiliari fanno parte del Condominio "Curiel" dotato di regolamento condominiale.

• Ulteriori formalità, vincoli ed oneri

Lo scrivente non ha riscontrato la sussistenza, a carico del bene pignorato, di ulteriori gravami non suscettibili di cancellazione; **non risultano, dai pubblici registri trascrizioni relative ad ulteriori vincoli ed oneri che possano rimanere a carico del bene 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

Sono state rinnovate, relativamente agli immobili in oggetto, le **risultanze catastali ed ipotecarie** indicate nella documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., ovvero certificazione notarile del dott. [] e alla data del 04.07.2025 le stesse **risultano invariate**.

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

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

• Iscrizioni contro

- 1) **Iscrizione ai nn. 55822 R.G. / 14037 R.P. del 11/12/2004: Ipoteca volontaria**

Descrizione: Atto notarile pubblico

Notaio: [] rep.n. 7377/1879 del 03/12/2004

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario Totale: € 174.000,00

A favore: []
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1

A carico: []
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. 24 - part. 1106 - sub. 3**

nat: A2 - Abitazione di tipo civile - cons. 2,5 vani - via E. Curiel - P: 1;

Osservazioni: L'immobile all'unità negoziale n. 1 corrisponde all'immobile oggetto di esecuzione.



2) **Iscrizione ai nn. 9515 R.G. / 2003 R.P. del 12/03/2010: Ipoteca giudiziale**

Descrizione: Atto giudiziario

Publ. ufficiale: Giudice di Pace di Padova - rep.n. 1094/10 del 26/02/2010

Derivante da: Decreto ingiuntivo

Totale: € 7.000,00

Richiedente:

A favore:

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

A carico:

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. 24 - part. 1106 - sub. 3**

nat: A2 - Abitazione di tipo civile - cons. 2,5 vani - via E. Curiel - P: 1;

Osservazioni: L'immobile all'unità negoziale n. 1 corrisponde all'immobile oggetto di esecuzione.

3) **Iscrizione ai nn. 42208 R.G. / 7325 R.P. del 11/11/2024: Ipoteca in rinnovazione**

Descrizione: Atto notarile pubblico

Notaio: rep.n. 7377/1879 del 03/12/2004

Derivante da: Ipoteca volontaria per concessione mutuo

Totale: € 174.000,00

Richiedente:

Formalità Rif. Iscrizione n. 14037 del 11/12/2004

A favore:

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

A carico:

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 - Fg. 69 - part. 319 - sub. 3**

nat: A2 - Abitazione di tipo civile - cons. 2,5 vani - via E. Curiel - P: 1;

Osservazioni: L'immobile all'unità negoziale n. 1 corrisponde all'immobile oggetto di esecuzione.

• **Trascrizioni contro**

1) **Trascrizione ai nn. 14547 R.G. / 9668 R.P. del 07/05/2013: Verbale di pignoramento**

Pubblico ufficiale: rep. 1983 del 09/04/2013

Specie: Atto esecutivo o cautelare

Descrizione: Verbale di pignoramento immobili

Richiedente:

A favore:

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

A carico:

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. 24 - part. 1106 - sub. 3**

nat: A2 - Abitazione di tipo civile - cons. 2,5 vani - via E. Curiel - P: 1;

Osservazioni: L'immobile all'unità negoziale n. 1 corrisponde all'immobile oggetto di esecuzione.



2) **Trascrizione ai nn. 36214 R.G. / 22976 R.P. del 21/09/2018: Verbale di pignoramento**

Pubblico ufficiale: [redacted] rep. 5299 del 18/08/2018

Specie: Atto esecutivo o cautelare

Descrizione: Verbale di pignoramento immobili

Richiedente: [redacted]

A favore:

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

A carico:

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 - Fg. 69 - part. 319 - sub. 3**

nat: A2 - Abitazione di tipo civile - cons. 2,5 vani - via E. Curiel - P: 1;

Osservazioni: *L'immobile all'unità negoziale n. 1 corrisponde all'immobile oggetto di esecuzione.*

3) **Trascrizione ai nn. 46025 R.G. / 32627 R.P. del 05/12/2024: Verbale di pignoramento**

Pubblico ufficiale: [redacted] rep. 6808 del 30/10/2024

Specie: Atto esecutivo o cautelare

Descrizione: Verbale di pignoramento immobili

Richiedente: [redacted]

A favore:

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

A carico:

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. 24 - part. 1106 - sub. 3**

nat: A2 - Abitazione di tipo civile - cons. 2,5 vani - via E. Curiel - P: 1;

Osservazioni: *L'immobile all'unità negoziale n. 1 corrisponde all'immobile oggetto di esecuzione.*

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**

In base al C.D.U. n. 0367643 rilasciato dal Comune di Padova in data 23.07.2025, l'area in oggetto ricade in:

- Parte in zona territoriale omogenea B2 residenziale di completamento a medio-bassa densità;
- Parte in zona territoriale omogenea B0 a verde privato;
- Parzialmente ricompresa nella fascia di rispetto stradale;

(Il Certificato di destinazione urbanistica, forma l' **Allegato 'L'**)

• **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. 1136"**, prot.n. 65852, rilasciata in data 01.08.1973, intestata all'ing. [] per *"ottenere la licenza di costruzione del fabbricato ad uso civile abitazione in via Curiel"*, sul terreno allora censito al fg. 69 mapp. 52a;
- **"Licenza di costruzione fabbricato in variante n. 1136"**, prot.n. 65852, rilasciata in data 22.03.1974, intestata all'ing. [] per *"ottenere la licenza di costruzione del fabbricato ad uso civile abitazione in via Curiel in variante a quella rilasciata in data 01.08.73"*, sul terreno allora censito al fg. 69 mapp. 52a;
- **"Autorizzazione edilizia n. 20327"**, prot.n. 39513, rilasciata in data 22.01.1990, intestata al sig. [] per *"sanatoria ai sensi dell'art. 31 L. 47/85 – Tipologia abuso 7 – Destinazione residenziale"*, sull'immobile censito al fg. 69 mapp. 52a in via Curiel 19\A;
- **"Autorizzazione edilizia n. 1008/89"**, prot.n. 48451/89, rilasciata in data 29.12.1989, intestata al [] per *"eseguire un impianto tecnologico (centrale termica) in ampliamento all'edificio residenziale"*, sull'immobile censito al fg. 69 mapp. 341 in via Curiel 19\A;
- **"Concessione in sanatoria" 20327 – Condono edilizio**, rilasciata in data 12.01.1990, intestata al [] per variazioni interne in alcune unità nell'immobile censito al fg. 69 mapp. 52a in via Curiel n. 19\A;
- **"C.I.L.A.S. Comunicazione di inizio lavori asseverata superbonus n. 14238"**, presentata in data 24.11.2022, per realizzare *"opere finalizzate al miglioramento energetico"*, sull'immobile censito al fg. 69 mapp. 52 in via Curiel n. 19\A;

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**

Sulla base delle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico comunale di Padova, è emerso che a seguito della costruzione dell'edificio risultano essere state presentate le seguenti richieste:

- 'Domanda di abitabilità', prot.n. 32404 del 19.08.1977, intestata al sig. []
- 'Domanda di abitabilità', prot.n. 2596 del 16.05.1985, intestata al sig. []
- 'Domanda di abitabilità', prot.n. 9225 del 27.03.1986, intestata al sig. []
- 'Domanda di abitabilità', prot.n. 9226 del 27.03.1986, intestata al sig. []

E' tuttavia emerso che tali richieste avevano ricevuto parere contrario al rilascio del certificato di agibilità, nello specifico la prima principalmente per alcune situazioni di carattere igienico-sanitario ad oggi completamente risolte, le ulteriori per la presenza di alcune accertate difformità rispetto allo stato legittimo a cui ha fatto seguito richiesta di condono edilizio con rilascio di 'Autorizzazione edilizia n. 20327' il 22.01.1990. Nel periodo immediatamente successivo e negli anni seguenti non risulta che sia mai stata presentata nuova domanda di certificato di abitabilità\agibilità, di cui l'unità immobiliare in oggetto risulta sprovvista.

L'unità immobiliare in oggetto risulta dunque sprovvista di certificato di agibilità e si ritiene necessario che venga presentata SCA di agibilità ai sensi dell'art. 24 comma 7 bis del DPR 380/01 così come specificato anche nelle linee guida "Istruzioni per la presentazione della segnalazione certificata di agibilità" emanate dal Comune di Padova in data 30.04.2025. La presentazione della SCA dovrà ESSERE fatta da parte di tecnico abilitato previo ottenimento di tutte le certificazioni necessarie ed eventuale adeguamento impiantistico.



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

Il bene è colpito per l'intero, non si rendono dunque necessari né eventuale stralcio in natura di quota né progetto di divisione.

2.h Difficoltà urbanistiche

Non essendo l'appartamento dotato di alcun certificato di agibilità, si prevede la presentazione, presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Padova, di SCA per Agibilità, previo adeguamento delle dotazioni impiantistiche ed ottenimento delle certificazioni di conformità degli impianti (Eventuale impianto di distribuzione del gas, impianto elettrico, adeguamenti energetici se necessari) ed autorizzazioni necessarie. Come confermato dalle Linee guida per la presentazione della segnalazione certificata di agibilità del Comune di Padova, per gli immobili legittimamente realizzati ma privi di agibilità, l'art. 10 del D.L. 76/2020 ha introdotto il comma 7-bis all'art. 24 del D.P.R. 380/2001, che consente la presentazione della pratica con riguardo a fabbricati esistenti e privi di agibilità (nel caso questa fosse irreperibile o mai rilasciata), sui quali non siano stati eseguiti lavori a condizione che siano stati legittimamente realizzati e presentino i requisiti igienico sanitari minimi con riferimento al D.M. 05.07.1975.

Si procede alla stima dei costi per l'assolvimento delle incombenze necessarie per il conseguimento dell'agibilità:

Stima spese ai fini dell'ottenimento dell'agibilità		
Costi per adeguamenti e conseguimento certificazioni di conformità impiantistica	stimato in via preliminare	€ 3.000,00
Spese tecniche stimate per pratiche edilizie, rilievi, redazione elaborati per deposito SCIA agibilità (oneri fiscali e accessori di legge compresi)	stimato in via preliminare	€ 3.000,00
TOTALE STIMABILE		€ 6.000,00

(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 'Curiel', attuale amministratore pro-tempore è il sig. [] di Padova. Dagli accertamenti svolti presso l'Amministratore, con riferimento alle quote relative agli immobili in oggetto, alla data del 12.05.2025, le spese che il Condominio mette a debito del debitore sono:

Ultime gestioni

- | | | |
|--|---------------------|----------|
| - Anno condominiale dal 01/04/2024 al 31/03/2025 | debito a preventivo | € 913,29 |
| - <u>Porzione</u> anno condominiale dal 01/04/2025 al 12/05/2025 | debito a preventivo | € 114,16 |

Esercizi precedenti	€ 24.715,36
----------------------------	-------------

Totale debito stimato al 12.05.2025	€ 25.742,81
--	--------------------

L'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione a preventivato è di circa € 913,00.



L'amministratore dichiara che per l'unità in oggetto è stata approvata la spesa straordinaria di € 2.005,00, come pagamento oneri per il completamento degli interventi di riqualificazione energetica.

Il condominio è dotato di regolamento condominiale.

(la documentazione dell'amministratore condominiale forma l' **Allegato 'I'**)

3. DESCRIZIONE DEL COMPENDIO EDILIZIO

• Contesto urbano

L'immobile si trova in Comune di Padova, in via Curiel 19/A, in una zona semi-periferica di Padova storicamente consolidata come zona residenziale periurbana, nota come quartiere "Pescarotto - Pio X" a circa 4 km dal centro storico di Padova. Il tessuto urbano della zona specifica si è sviluppato prevalentemente nel secondo dopoguerra, con una densità medio-alta, la maggior parte degli edifici è di tipo residenziale economico e risale agli anni '60-'70, prevalentemente di tipo condominiale e plurifamiliare; l'immobile si trova nelle vicinanze della Fiera e della zona direzionale ed universitaria della città.

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 2 km dalla Stazione ferroviaria di Padova; la zona è ampiamente dotata di verde pubblico e parcheggi.

Il fabbricato condominiale si trova dunque in una zona residenziale che, relativamente al Comune di Padova, possiede una sua autonomia urbana e presenta aspetti apprezzabili per la residenza, con particolare riferimento ad una relativa vicinanza al Centro storico, alla vicinanza alla zona fieristica, direzionale e universitaria, alla viabilità ed alla dotazione di servizi; si precisa che comunque non si tratta di una zona di prestigio e il mercato immobiliare è di tipo prevalentemente economico data la tipologia dell'edificato esistente.

• Descrizione del complesso immobiliare nell'insieme

Il complesso immobiliare è costituito da un fabbricato condominiale denominato "Curiel" a destinazione residenziale di tipo economico realizzato nella seconda 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 piana, di forma pressoché rettangolare, composto di 32 miniappartamenti, il piano seminterrato ospita un garage originariamente condominiale ora di altra proprietà; sorge su di un lotto complessivo di circa 825 mq, di cui circa 450 mq coperti. L'edificio sorge direttamente sulla strada pubblica (via Curiel), su cui si affaccia a sud-ovest, è dotato di recinzioni in ferro solamente in corrispondenza dell'ingresso pedonale costituito da un modesto scoperto pavimentato in lastre di ghiaio lavato dal quale una breve rampa di scale esterna conduce all'ingresso condominiale al piano rialzato, lungo il fronte principale in corrispondenza del mappale 341 è presente uno scoperto condominiale asfaltato ed adibito a parcheggio per auto, lungo gli altri lati l'edificio è circondato da un lotto non edificato di altra proprietà. L'edificio presenta strutture di tipo a telaio in cemento armato con solai in laterocemento, il solaio di copertura è di tipo piano in laterocemento, il manto è in guaina bituminosa; le murature perimetrali sono in laterizio con isolamento termico a cappotto in polistirene espanso appena realizzato, le lattonerie sono in lamiera. L'edificio si presenta all'esterno con finitura in intonachino principalmente di colore grigio chiaro, le forometrie sono regolari. Il complesso è dotato di centrale termica condominiale esterna con caldaia a gas e pompe di calore, il tutto oggetto di recente intervento di



riqualificazione energetica. Il portoncino di ingresso è in ferro e vetro, i pavimenti dell'atrio di ingresso e delle scale sono in marmo, le pareti sono rasate a gesso e tinteggiate, in parte con finitura a smalto.

L'aspetto generale è modesto, comunque il fabbricato condominiale è stato recentemente oggetto di un intervento di riqualificazione energetica attraverso superbonus 110%, comprensivo di rinnovo della caldaia condominiale a condensazione ed installazione di pompe di calore, insieme alla realizzazione di isolamento termico a cappotto che ha rinnovato conseguentemente l'aspetto esteriore dell'edificio, con esclusione dei serramenti esterni, delle parti condominiali interne e di tutte le sistemazioni esterne che appaiono visibilmente risalire agli anni di costruzione dell'edificio, alcune in stato di degrado e in un pessimo stato di manutenzione. Le caratteristiche costruttive ed il linguaggio architettonico del complesso edilizio sono riconducibili all'edilizia residenziale economica della fine degli anni '70. Nel suo insieme si ritiene che il complesso sia di fattura semplice, tutte le parti comuni appaiono conservate in uno stato di manutenzione e di decoro del tutto inadeguato per incuria dei condomini. La dimensione ridotta dell'unità immobiliare e la relativa vicinanza della zona al centro storico e degli istituti universitari sono comunque a vantaggio di una buona commerciabilità dell'immobile.

• **Descrizione analitica del bene oggetto di esecuzione**

Composizione e dati metrici principali

- Soggiorno con angolo cottura, camera singola, bagno;
- Superficie netta calpestabile dei locali abitabili: 28 mq;
- L'appartamento ha altezza netta circa: 2,8 m;

Miniappartamento

Il miniappartamento si trova al piano rialzato, con accesso dal vano scala condominiale. E' orientato a sud-ovest con affacci finestrati 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 direttamente in un soggiorno con angolo cottura (di circa 14 mq) finestrato a sud-ovest con affaccio sullo scoperto condominiale;
- Dal soggiorno un disimpegno di circa 1 mq distribuisce a:
 - o Una camera da letto singola (di circa 9 mq) finestrata a sud-ovest;
 - o Un bagno (di circa 3 mq) finestrato a sud-ovest e dotato di lavandino, w.c., bidé e doccia;

Finiture interne:

- I serramenti esterni sono tutti in ferro a vetro singolo e dotati di tapparelle avvolgibili in plastica, il portoncino di ingresso è in legno con serratura di sicurezza. I serramenti non appaiono essere mai stati rinnovati, appaiono quasi completamente dell'epoca di costruzione dell'edificio e sono in uno stato di manutenzione e di conservazione precario e del tutto insufficiente;
- Le porte interne sono a battente, parte in legno con maniglie cromate e parte in ferro, non appaiono essere mai state rinnovate dall'epoca di costruzione dell'edificio e sono in uno stato di manutenzione e di conservazione appena sufficiente;
- I pavimenti sono 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 insufficiente, presentano segni di usura in più punti oltre che un gusto datato;



- 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 appena sufficiente, in corrispondenza del bagno lo stato di conservazione risultava compromesso dalla presenza di umidità da condensa; si rende necessario in ogni caso per tutto l'appartamento un rinnovo delle tinteggiature;
- L'impianto elettrico è sprovvisto di salvavita, l'impianto non appare essere mai stato oggetto di interventi di rinnovo, non è più rispondente agli standard attuali, appare funzionante ma in uno stato di manutenzione e di conservazione non del tutto sufficiente;
- L'impianto termico è condominiale e destinato al riscaldamento, la **caldaia condominiale** è a gas metano del tipo a condensazione con impianto dotato di pompe di calore, **risulta essere stata rinnovata recentemente nell'ambito dell'intervento di riqualificazione energetica**, attualmente l'impianto termico dell'appartamento in oggetto è scollegato e manca dei principali radiatori, la produzione di acqua calda sanitaria avviene tramite boiler elettrico collocato in corrispondenza della cucina;
- In allegato alla pratica edilizia di CILAS per l'intervento di riqualificazione energetica, è stato prodotto Attestato di Prestazione Energetica finale per l'intero edificio, che risulta ora essere in classe E;

L'aspetto generale e lo stato di conservazione si presenta in cattive condizioni, il mini-appartamento si trova in uno stato di manutenzione e di conservazione del tutto inadeguato, le finiture sono tutte di tipo economico, risalgono quasi completamente agli anni '70 e denotano un certo grado di vetustà e obsolescenza. Il miniappartamento non appare essere stato oggetto di interventi di rinnovo e necessiterebbe di un intervento di manutenzione impiantistico e delle finiture per uniformarlo agli attuali standard abitativi e impiantistici. Gli spazi, anche se molto ridotti trattandosi di un bilocale con camera singola, sono correttamente distribuiti e si precisa che comunque tale tipo di minialloggio in questa parte della città di Padova, rappresenta un taglio commerciale senz'altro richiesto dal mercato locale.

• **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	33,0 mq	100,00%	33,0 mq
Totale			33,0 mq

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

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

Involucro edilizio e sistemazioni esterne

Elemento	Caratteristiche costruttive	Qualità \ fattura	Stato di conservazione
Solai (tipologia)	Laterocemento	regolare	buono
Murature perimetrali	C.A. e muratura in laterizio con isolamento a cappotto	regolare	buono
Copertura (tipologia)	Piana con guaina bituminosa	regolare	non verificabile
Finitura esterna pareti	Intonachino tinteggiato	buona	ottimo
Sistemazioni esterne	Lastre in ghiaio lavato - asfalto	economica	sufficiente



Minipartimento

Elemento	Caratteristiche costruttive	Qualità \ fattura	Stato di conservazione
Portone di ingresso	in legno non blindato	economica	sufficiente
Finitura interna pareti	rasatura a gesso tinteggiata	media	sufficiente
Serramenti interni (porte)	in ferro ed in legno	economica	insufficiente
Serramenti esterni (finestre)	in ferro senza vetrocamera, tapparelle in plastica	economica	insufficiente
Pavimenti	gres porcellanato	economica	sufficiente
Finiture bagni	gres porcellanato, sanitari in porcellana	economica	sufficiente
Impianto termico ed idrosanitario	Condominiale, caldaia a gas con pompa di calore	buona	caldaia centralizzata nuova radiatori assenti
Impianto elettrico	presente - non conforme	economica	funzionante

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

4. STIMA DEGLI IMMOBILI

- **Criteri 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 del bene 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 'Pescarotto', 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.immobilmente.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, ovvero **miniappartamenti nella stessa zona, della stessa epoca e tipologia, con livello di conservazione, posizione urbana simile, grado di vetustà simili e della stessa dimensione, ovvero appartamenti con una camera singola in contesto condominiale di tipo economico, bisognosi di interventi di manutenzione, 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 / Borgomagno, 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 sensibilmente maggiore rispetto ai valori OMI, rilevando valori compresi tra 2.200 e 2.500 €/mq commerciale. Nella parametrizzazione del prezzo unitario si sono considerati in particolare:

come fattori in aumento, in generale una collocazione relativamente vicina al centro storico di Padova e alla zona universitaria, oltreché ai collegamenti periurbani, 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 insufficiente e del tutto inadeguato; 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 2.300,00 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:

Sup. commerciale in mq	Valore unitario €/mq	Valore medio di mercato
33	€ 2.300,00	€ 75.900,00

A tale valore va dedotto il costo precedentemente stimato per l'ottenimento dell'agibilità, pari a 6.000,00 euro.

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 del bene pari, arrotondato, a:

€ 60.000,00 (euro sessantamila/00)

alla data del 29 agosto 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, 1 settembre 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** Attestato di Prestazione Energetica
- All. I** Documentazione Amministratore condominiale
- All. L** Certificato di Destinazione urbanistica

