

**Arch. Carmela T. Garasto**

Via Mozart n. 22 - 35132 PADOVA Tel. - Fax 049 5390211 - Cell. 3282290386  
e-mail: [carme.garasto@gmail.com](mailto:carme.garasto@gmail.com) - PEC: [carmelateodolina.garasto@archiworldpec.it](mailto:carmelateodolina.garasto@archiworldpec.it)  
C.F. GRSCML 64A60D005P - P. IVA 03972910289

**TRIBUNALE ORDINARIO DI PADOVA**

**G.E. DR.ssa PAOLA ROSSI**

**E.I. N. 454/2021**

(Prossima Udiienza: 31/10/2023)

**CREDITORE PROCEDENTE:** " ) " . con sede a C C.F.

**DEBITORE:** " , con sede a Pc

**ATTO DI PIGNORAMENTO:** notificato il 06/12/2021, cron. n. 5107 Atti Giudiziari  
Padova, trascritto a Padova il 18/01/2022 ai nn. 1532/1083.

**RELAZIONE TECNICA DI STIMA**

**INCARICO-GIURAMENTO-QUESITO:**

Il sottoscritto architetto, nominato Esperto nella procedura in oggetto dall'Ill.mo G.E. con provvedimento del 22/06/2022, presentatosi davanti al cancelliere in data 20/07/2022, previo giuramento secondo la formula di rito, accettava l'incarico mediante sottoscrizione del verbale di giuramento contenente la formulazione del QUESITO standard per procedure esecutive.



## INDICE

1-Indagini e attività svolte	pag. 4
2-Elementi identificativi dei beni oggetto di perizia come risulta dagli atti di pignoramento	pag. 5
3-Premesse	pag. 5
4-Corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni tra atto di pignoramento, risultanza catastali, istanza di vendita	pag. 5
5-Idoneità o meno dei documenti depositati ex art. 567 c.p.c.	pag. 6
6-LOTTO N. 1	pag. 7
6.1-Diritto venduto	pag. 7
6.2-Ditta intestata	pag. 7
6.3-Ubicazione	pag. 7
6.4-Qualità	pag. 7
6.5-Descrizione catastale	pag. 7
6.6-Confini	pag. 8
6.7-Descrizione del lotto	pag. 8
6.8-Occupazione	pag. 9
6.9-Regolarità Edilizia e Catastale	pag. 9
6.10-Certificazione Energetica	pag. 10
6.11-Spese condominiali	pag. 10
6.12-Provenienza	pag. 10
7-LOTTO N. 2	pag. 12
7.1-Diritto venduto	pag. 12
7.2-Ditta intestata	pag. 12
7.3-Ubicazione	pag. 12
7.4-Qualità	pag. 12
7.5-Descrizione catastale	pag. 12
7.6-Confini	pag. 13
7.7-Descrizione del lotto	pag. 13
7.8-Occupazione	pag. 14
7.9-Regolarità Edilizia e Catastale	pag. 14



7.10-Certificazione Energetica	pag. 15
7.11-Spese condominiali	pag. 15
7.12-Provenienza	pag. 15
<b>8-Formalità pregiudizievoli</b>	<b>pag. 16</b>
8.1-Trascrizioni pregiudizievoli	pag. 16
8.2-Iscrizioni pregiudizievoli	pag. 17
<b>9-Criteri di stima e stima del lotto</b>	<b>pag. 17</b>
<b>10-Documentazione allegata</b>	<b>pag. 20</b>



### 1-INDAGINI ED ATTIVITA' SVOLTE:

In giorni diversi, la sottoscritta:

- esaminava i documenti depositati ex art. 567 c.p.c. accertando l'idoneità o meno degli stessi all'identificazione dei beni pignorati;
  - verificava la corrispondenza o meno dei dati catastali identificativi dei beni pignorati con quelli indicati sia nell'atto di pignoramento che nell'istanza di vendita presentata dal creditore precedente;
  - effettuava ispezioni presso l'Agenzia del Territorio di Padova, per reperire i documenti mancanti nel fascicolo agli atti della procedura o aggiornando gli stessi;
  - effettuava richiesta di accesso atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Padova per reperire tutte le informazioni riguardanti la regolarità edilizia o meno degli immobili dal punto di vista amministrativo;
  - reperiva copia degli atti di provenienza dei beni;
  - eseguiva il sopralluogo insieme al custode nominato, durante il quale accertava lo stato di fatto dei beni e realizzava un servizio fotografico, di cui si riproducono, in allegato alla presente relazione, n. 28 stampe;
  - si rendeva necessario un colloquio con l'ufficio tecnico del comune per le difformità riscontrate tra stato di fatto e documentazione amministrativa;
  - effettuava ispezioni presso la Conservatoria RR.II. di Padova per verificare la regolarità dei passaggi e lo stato delle trascrizioni ed iscrizioni nell'ultimo ventennio riguardanti i suddetti beni;
  - chiedeva all'amministratore del condominio eventuali spese insolute come richiesto dal verbale di giuramento
  - effettuava indagini di mercato in loco;
- ispezioni ed indagini tutte utili alla stima.

Provvedeva, infine, alla stesura e al deposito del presente elaborato in originale, e per via telematica.



## 2-ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA COME RISULTA DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

.. omissis.. "gli immobili, ed ogni eventuale accessione, ragione e/o pertinenza, di proprietà della società "i", in persona del legale rappresentante pro tempore, con sede legale corrente in , siti in Comune di Padova (PD) alla Via degli Scrovegni n. 29 e censiti al NCEU Fabbricati come segue:  
foglio 25, particella 951, sub. 13, cat. A/10,  
foglio 25, particella 951, sub. 46, cat. A/2  
foglio 25, particella 951, sub. 110, cat. C/6"

### 3-PREMESSA:

Dall'esame degli atti e dalle indagini effettuate è emerso che i beni sono situati nel Comune di Padova. Trattasi della piena proprietà di tre unità immobiliari situate in via degli Scrovegni che si è ritenuto opportuno dividere in n. 2 Lotti; precisamente:

LOTTO N. 1: piena proprietà di un ufficio posto al piano secondo di un complesso immobiliare di nove piani fuori terra più piano interrato situato in via degli Scrovegni n. 29;

LOTTO N. 2: piena proprietà di un alloggio ad uso civile abitazione posto all'ottavo ed ultimo piano dello stesso complesso immobiliare di cui al lotto n. 1, con accesso via degli Scrovegni n. 29 scala B con autorimessa al piano terra con accesso carraio dal civ. 25; Di seguito, vengono elencati gli elementi identificativi e caratterizzanti i tre lotti.

## 4-CORRISPONDENZA O MENO DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI COME RISULTA DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON RISULTANZE CATASTALI, ISTANZA DI VENDITA E STATO DI FATTO:

-Da accertamenti effettuati presso la Cancelleria competente di Codesto Tribunale non sono emerse discordanze tra gli atti di pignoramento, note di trascrizione degli stessi e istanze di vendita.

-Da accertamenti effettuati presso [l'Agenzia del Territorio di Padova] sono emerse discordanze con i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento; precisamente



gli attuali dati catastali sono:

Fg. 67, mapp. 51 sub. nn. 13, 46, 110,

derivanti per "variazione BONIFICA IDENTIFICATIVO CATATALE" n. 295635.1/2013 del 17/09/2013 (pratica n. PD03473290) per allineamento mappe da

Sez. A, Fg. 25, mapp. 951 stessi subalterni

Nell'atto di pignoramento vengono indicati i suddetti ultimi dati omettendo l'indicazione della sezione urbana A, ma i beni risultano comunque univocamente identificati.

Si precisa, inoltre, che nella sezione D - ulteriori informazioni della nota di trascrizione è indicato quanto segue: "si precisa che gli immobili indicati ai punti nn. 1-2-3 di cui all'unità negoziale n. 1 del presente quadro B sono stati soppressi in data 17/09/2013: Gli stessi sono attualmente identificati al catasto fabbricati del comune di Padova al Foglio 67 part. 51, subb 13-46 e 110"

-Dagli accertamenti effettuati presso i luoghi e presso l'ufficio tecnico del comune di Padova, sono emerse alcune discordanze tra lo stato di fatto, le pratiche edilizie e con quanto denunciato all'Agenzia del Territorio, come meglio specificato in seguito (cfr. paragrafo "regolarità edilizia e catastale").

#### **5-IDONEITÀ O MENO DEI DOCUMENTI DEPOSITATI EX ART. 567 C.P.C.**

Al momento del giuramento della scrivente, era presente la certificazione notarile sostitutiva redatta dal notaio datata 15/11/2022, che è  
risultata completa.



6-LOTTO N. 1

DIRITTO VEND.

6.1-DIRITTO VENDUTO: piena proprietà.

6.2-DITTA INTESTATA: " ..", con sede a C.F.

UBICAZIONE

6.3-UBICAZIONE: Comune di Padova, via degli Scrovegni n. 29, piano secondo.

QUALITÀ

6.4-QUALITÀ: ufficio (superficie lorda mq: 85 circa) posto al piano secondo di un complesso immobiliare denominato "Condominio Primavera" di nove piani fuori terra più piano interrato

DESCR. CAT.

6.5-DESCRIZIONE CATASTALE:

Unità immobiliare urbana censita al:

Catasto Fabbricati: Comune di Padova, Fg. 67°:

Mapp	Sub	Ubicazione	Cat	Cl	Cons	Sup. Cat.	Piano	Rendita
51	13	via E. degli Scrovegni 29	A/10	2	V 3,5	mq 85	2	€ 1.097,02

(cfr. visura storica per immobile e planimetria catastale: all. nn. 3-4);

VARIAZIONE CATASTALE

unità derivata dal Fg. 25 sez. A mapp. 951 stesso subalterno per "variazione BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE" n. 295635.1/2013 del 17/09/2013 (pratica n. PD0347290) per allineamento mappe

porzioni di fabbricato edificato sul terreno distinto al:

Catasto Terreni: Comune di Padova, Fg. 67°, mapp. 51 di are 32.90, Ente Urbano, (cfr. area evidenziata nell'estratto di mappa: all. n. 1 e, visura storica per immobile: all. n. 2).

Fanno parte del lotto la comproprietà pro-quota "su tutte le parti comuni del fabbricato, condominiali per legge o per destinazione, su ogni sua pertinenza ivi compresa l'area sulla quale insiste il fabbricato [come sopra identificato (FG. 67 ma 51 del C.T.). Si è precisato, in particolare, che sono comuni ai soli subalterni da 6 a 47 (inclusi) i locali per i contatori ed i corridoi di disobbligo ai ripostigli, al piano interrato del corpo di fabbrica posto ad est del complesso edilizio, le scale e i vani scala fino al secondo piano, la guardiola e l'abitazione del portiere descritti con il subalterno 12, i corridoi e le aree di disobbligo agli appartamenti e uffici dello stesso corpo di fabbrica sopra descritto, nonché gli scarichi delle immondizie"

"Il tutto come risulta precisato e portato nell'atto in data 27.10.1997 n.ro 149373 di rep. not. trascritto in data 3.11.1997 ai n.ri 30252/21025. Si sono ricordate

in particolare le servitù reciproche di passaggio carraio fra il condominio di cui fa parte l'unità in oggetto e gli attigui immobili di cui agli originari m. n. 637, 625, 630 stesso foglio,



come risulta dal regolamento di condominio registrato a Padova il 16.1.1964 al n.ro 31685".  
(come espressamente riportato nella nota di trascrizione dell'atto del 11/09/2001 n. 44427  
di rep. notaio di Padova, ivi trascritto il 19\*09/2001 ai nn. 37087/25134 (cfr.  
nota di trascrizione all. n. 13).

#### **6.6-CONFINI:**

- **ufficio:** nord: altra unità - altra ditta; est: corridoio comune; sud: altra unità - altra ditta;  
ovest: affaccio su parti comuni;
- **del terreno (mapp. 51)** da nord in giro in senso antiorario secondo la mappa del Catasto  
Terreni: mapp. nn. 177 stesso Comune e Foglio, via degli scrovegni, mapp. nn. 52, 50, 49  
stesso comune e foglio

#### **6.7-DESCRIZIONE DEL LOTTO:**

Lo stato dei luoghi si presenta così come mostrano le foto allegate alla presente relazione  
nn. 1-12.

Ubicazione del lotto: il fabbricato di cui il lotto fa parte, è ubicato nel comune di Padova,  
zona centrale, ottimi collegamenti con mezzi di trasporto anche pubblici e a poche centinaia  
di metri dalla stazione ferroviaria, zona direzionale/residenziale.

Descrizione generale del fabbricato: complesso immobiliare denominato "Condominio  
Primavera", a destinazione direzionale/residenziale composto dai primi tre piani continui,  
destinazione commerciale e autorimesse il piano terra, direzionale piani primo e secondo, e  
due blocchi sovrastanti di altri 6 piani ad uso residenziale e piano interrato (foto nn. 1-3).  
Edificato negli anni '60 del secolo scorso con tecniche e materiali tipici dell'epoca; struttura  
portante in cemento armato, muratura in laterizio, solai in laterocemento, copertura piana in  
parte a terrazza praticabile condominiale.

#### **COMPOSIZIONE del lotto**

ufficio al secondo piano con accesso dal civ. 29 (foto nn. 4-5), con portierato al piano primo  
(foto n. 6) corridoio comune per accesso agli uffici e accesso alle scale condominiali (scale A  
e B) per i piani superiori (foto nn. 7-8), così composto:  
ingresso (foto n. 9), due locali (foto nn. 10-11), ripostiglio, bagno con antibagno (foto n. 12)  
per una superficie lorda di mq 85 circa ed un'altezza interna di m. 2,90; nell'ingresso e in uno  
dei due locali è presente un controsoffitto che porta l'altezza interna a m. 2,70.

Presenta le seguenti RIFINITURE ed IMPIANTI:



Pavimenti: moquette e marmo (locale bagno),

rivestimenti: intonaco, ceramica;

infissi esterni: in legno Douglas con vetro semplice, avvolgibili in plastica; porta d'ingresso in legno

porte interne: in legno;

Impianto di riscaldamento: centralizzato, elementi scaldanti in ghisa dotati di termovalvole e contabilizzatore di calore, le tubazioni risalgono al periodo di costruzione;

impianto elettrico: autonomo e a norma secondo le normative vigenti al momento del rilascio agibilità;

impianto idrico-sanitario: risalente all'epoca della costruzione;

impianto di condizionamento;

L'unità presenta uno stato di manutenzione buono.

#### **6.8-OCCUPAZIONE:**

L'unità è occupata dalla società debitrice

#### **6.9-REGOLARITA' EDILIZIA E CATASTALE:**

- A norma e per gli effetti della L. 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modifiche e integrazioni, a seguito di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del comune di Padova e sulla base di quanto messo a disposizione della scrivente, si è potuto accertare quanto segue:

⊖ il fabbricato di cui il lotto fa parte è stato edificato a seguito di Permesso di costruzione di fabbricato n. 39, prot. n. 2144, del 09/07/1962 e successiva variante n. 1824, prot. n. 45268, del 20/05/1963 (cfr. all. nn. 7-8);

⊖ lo stesso è stato dichiarato abitabile con autorizzazione n. 50, prot. n. 8181, del 28/02/1964 (cfr. all. n. 9):

⊖ per quanto riguarda le unità in oggetto, tra lo stato di fatto e quanto concessionato non vi è corrispondenza; le irregolarità, risalenti al momento della edificazione dell'intero fabbricato, consistono in una diversa distribuzione interna e una diversa configurazione che riguarda anche parti comuni del fabbricato come da planimetria catastale;

⊖ per la regolarizzazione di dette modifiche necessita la presentazione di pratica in sanatoria per modifiche interne (SCIA di aggiornamento per mancata presentazione di variante di assestamento) con comunicazione al condominio. La spesa prevista è di 3000 € circa



compresa sanzione amministrativa. Di tale spesa si terrà conto nella valutazione di stima. Il tutto fatto salvi ulteriori difformità a seguito di un rilievo puntuale, ed eventuali oneri e/o sanzioni aggiuntivi calcolate dall'amministrazione e al momento non prevedibili.

Si fa presente che è stato effettuato un sopralluogo visivo con confronto della documentazione grafica in possesso e con misure prese a campione.

- A norma e per gli effetti della legge 27 febbraio 1985 n. 52 e successive modificazioni (legge 31 maggio 2010 n. 78) si è potuto accertare che la planimetria trova corrispondenza con lo stato dei luoghi.

Si precisa che non si è ritenuto opportuno allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica, come richiesto dal quesito, perché ai sensi dell'art. 18, comma 2, della l. 47/85, e successive modificazioni, trattandosi di terreno di pertinenza di edificio censito al Catasto Edilizio Urbano la cui superficie complessiva è inferiore a mq 5.000 non occorre allegare il C.D.U. al decreto di trasferimento dell'immobile.

#### **6.10-CARATTERISTICHE ENERGETICHE**

A seguito ispezione e "verifica di tipo speditivo con esame visivo" effettuato all'esterno del fabbricato residenziale, considerata l'epoca di costruzione del fabbricato, la mancata esecuzione di interventi di riqualificazione energetica interessanti l'involucro edilizio, i serramenti e l'impiantistica, si ritiene che l'unità in oggetto si collochi tra le classi energetiche "F" ed "G".

#### **6.11-SPESE CONDOMINIALI:**

Come da e-mail di risposta da parte dell'amministrazione condominiale (cfr. all. n. 10), al 31/03/2022 risulta quanto segue:

Bilancio Consuntivo es. 01/05/2021 - 30/04/2022

unità A8 € 1.663,24

Bilancio Preventivo es. 01/05/2022 - 30/04/2023

unità A8 € 2.796,52 (comprensivo del debito anno precedente).

Nel corso del 2022/2023 il sig. \_\_\_\_\_ ha saldato il suo debito.

#### **6.12-PROVENIENZA:**

- Il lotto in oggetto è pervenuto alla società debitrice con atto scissione del 02/10/2015 n. 28865/14335 di rep. a rogito notaio \_\_\_\_\_ di Padova (cfr. all. n. 11), ivi trascritto il 13/10/2015 ai nn 31415/20813 dalla s \_\_\_\_\_ con sede a \_\_\_\_\_



C.F. \_\_\_\_\_

- Alla suindicata società il lotto era pervenuto con atto di cessione di Azienda del 14/04/2010 n. 66009/21327 di rep. a rogito notaio \_\_\_\_\_ di Padova (cfr. all. n. 12), ivi trascritto il 03/05/2010 ai nn. 16944/10064 dalla società

" con sede a Padova, c \_\_\_\_\_.

- Alla suddetta il lotto era pervenuto per atto di compravendita del 29/12/2006 n. 97108/28334 di rep. a rogito notaio \_\_\_\_\_ di Padova, ivi trascritto il 15/01/2007 ai nn. 2371/1466 dalla società \_\_\_\_\_ con sede a Padova, C.F. \_\_\_\_\_

- Il lotto a sua volta era pervenuto alla \_\_\_\_\_ per atto di compravendita del 29/12/2006 n. 97106/28333 di rep. a rogito notaio \_\_\_\_\_ di Padova, ivi trascritto il 15/01/2007 ai nn. 2370/14655 da \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ con sede a Roma,

- Tale società era proprietaria del lotto per atto di compravendita dell'11/09/2001 n. 44427 di rep. rogito notaio \_\_\_\_\_ di Padova, ivi trascritto il 19/09/2001 ai nn. 37087/25134 (cfr. all. n. 13) da \_\_\_\_\_, nata a Padova il 20/07/1943, C.F. \_\_\_\_\_

- La \_\_\_\_\_ lo aveva acquistato con atto del 27/10/1997 n. 149373 di rep. notaio \_\_\_\_\_ Padova, ivi trascritto il 03/11/1997 ai nn. 30252/21025 (cfr. all. n. 14) da \_\_\_\_\_ nata ad \_\_\_\_\_ i \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_



7-LOTTO N. 2

7.1-DIRITTO VENDUTO: piena proprietà.

7.2-DITTA INTESTATA: ..", con sede a C.F.

7.3-UBICAZIONE: Comune di Padova, via degli Scrovegni n. 29, scala B, piano ottavo, e via degli Scrovegni n. 25, piano terra.

7.4-QUALITÀ: alloggio (superficie lorda mq: 135) posto al piano ottavo di un complesso immobiliare denominato "Condominio Primavera" di nove piani fuori terra più piano interrato con cantina al piano interrato, più autorimessa al piano terra dello stesso complesso con accesso dal civ. 25.

7.5-DESCRIZIONE CATASTALE:

Unità immobiliari urbane censite al:

Catasto Fabbricati: Comune di Padova, Fg. 67°:

Mapp	Sub	Ubicazione	Cat	Cl	Cons	Sup. Cat.	Piano	Rendita
51	46	via E. degli Scrovegni, n. 29 scala B	A/2	5	V 6,5	mq 143	S1-8	€ 1.393,14
51	110	Via E degli Scrovegni 29	C/6	7	mq 16	mq 16	T	€ 72,72

(cfr. visure storiche per immobile e planimetrie catastali: all. nn. 5-6);

unità derivata dal Fg. 25 sez. A mapp. 951 stesso subalterno per "variazione BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE" n. 295663.1/2013 e n. 295722.1 del 17/09/2013 (pratica n. PD0347290) per allineamento mappe

porzioni di fabbricato edificato sul terreno distinto al:

Catasto Terreni: Comune di Padova, Fg. 67°, mapp. 51 di are 32.90, Ente Urbano, (cfr. area evidenziata nell'estratto di mappa: all. n. 1 e, visura storica per immobile: all. n. 2).

Fa parte del lotto la proporzionale partecipazione alle parti e impianti comuni a sensi dell'art. 1117 C.C. ivi compresa l'area di sedime e pertinenza individuata al N.C.T.R. con il mapp. 51 del foglio 67, e quant'altro meglio precisato nell'atto 10/10/1964 n. 110926 di rep. di Padova reg.to a Padova il 26 ottobre 1964 al n.2188 e ivi trascritto il 09/11/1964 ai nn. 14070/11396, Detti beni sono venduti nello stato attuale, con ogni accessione e pertinenza, fisso ed infisso, diritto e servitù attiva o passiva apparente, in particolare con i vincoli e le servitù richiamate nel citato atto n. 110926 di rep.



#### 7.6-CONFINI:

- alloggio: ovest, nord ed est: affaccio su area comune; sud: altra unità - altra ditta e corridoio comune;
- autorimessa: ovest, nord ed est: altre unità - altre ditte; sud: corsia di manovra;
- del terreno (mapp. 51) da nord in giro in senso antiorario secondo la mappa del Catasto Terreni: mapp. nn. 177 stesso Comune e Foglio, via degli Scrovegni, mapp. nn. 52, 50, 49 stesso comune e foglio

#### 7.7-DESCRIZIONE DEL LOTTO:

Lo stato dei luoghi si presenta così come mostrano le foto allegate alla presente relazione nn. 1÷3, 13÷28.

Ubicazione del lotto: il fabbricato di cui il lotto fa parte, è ubicato nel comune di Padova, zona centrale, ottimi collegamenti con mezzi di trasporto anche pubblici e a poche centinaia di metri dalla stazione ferroviaria, zona direzionale/residenziale.

Descrizione generale del fabbricato: complesso immobiliare denominato "Condominio Primavera", a destinazione direzionale/residenziale composto dai primi tre piani continui a destinazione commerciale e autorimesse il piano terra, direzionale piani primo e secondo e due blocchi sovrastanti di altri 6 piani ad uso residenziale e piano interrato. (foto nn. 1÷3). Edificato negli anni '60 del secolo scorso con tecniche e materiali tipici dell'epoca: struttura portante in cemento armato, muratura in laterizio, solai in laterocemento, copertura piana in parte a terrazza praticabile condominiale.

#### COMPOSIZIONE del lotto

- alloggio al piano ottavo, con accesso dal civ. 29, scala B, così composto: ingresso (foto n. 13), soggiorno (foto n. 14), disimpegno (foto n. 15), cucina con retrocucina e wc (foto nn. 16÷18), disimpegno (foto n. 19), due camere e bagno (foto n. 20) per una superficie lorda di mq 135 circa e un'altezza interna di m. 2,90 più due poggiali (foto nn. 21-22) della superficie complessiva di mq 12 circa;
- cantina: locale al piano interrato della superficie lorda di mq 4,5 circa con accesso da corridoio comune;
- autorimessa, unico locale della superficie lorda di mq 16 circa e altezza interna di m. 3,70, con basculante in acciaio, con accesso dal civ. 25 tramite cancello carraio comandato a distanza che porta alla corsia di accesso e manovra a tutte autorimesse del piano terra



(foto nn. 23-28).

L'alloggio presenta le seguenti RIFINITURE ed IMPIANTI:

Pavimenti: marmo, legno e ceramica (locale bagno),

rivestimenti: intonaco, ceramica;

infissi esterni: in legno Douglas con vetro semplice e avvolgibili in plastica (foto n. 19);

porte interne: in legno con sovrapporta con specchiatura in vetro;

Impianto di riscaldamento: centralizzato, elementi scaldanti in ghisa dotati di termovalvole e contabilizzatori, le tubazioni risalgono al periodo di costruzione

impianto elettrico: autonomo e a norma secondo le normative vigenti al momento del rilascio agibilità;

impianto idrico-sanitario: risalente all'epoca della costruzione;

impianto di condizionamento;

L'unità presenta uno stato di manutenzione mediocre.

#### 7.8-OCCUPAZIONE:

L'unità è occupata dalla società debitrice

#### 7.9-REGOLARITA' EDILIZIA E CATASTALE:

- A norma e per gli effetti della L. 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modifiche e integrazioni, a seguito di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del comune di Padova e sulla base di quanto messo a disposizione della scrivente, si è potuto accertare quanto segue:

- il fabbricato di cui il lotto fa parte è stato edificato a seguito di Permesso di costruzione di fabbricato n. 39, prot. n. 2144, del 09/07/1962 e successiva variante n. 1824, prot. n. 45268, del 20/05/1963 (cfr. all. nn. 7-8);

- lo stesso è stato dichiarato abitabile con autorizzazione n. 50, prot. n. 8181, del 28/02/1964 (cfr. all. n. 9);

- per quanto riguarda le unità in oggetto, tra lo stato di fatto e quanto concessionato non vi è piena corrispondenza; precisamente le irregolarità riguardano l'alloggio e risalgono al momento della edificazione dell'intero fabbricato; consistono in:

modifiche nella distribuzione interna e modifiche nella forometria esterna;

- per la regolarizzazione di dette modifiche necessita la presentazione di pratica in sanatoria per modifiche interne/esterne (SCIA di aggiornamento per mancata presentazione di



variante di assestamento). La spesa prevista è di 3000 € circa compresa sanzione amministrativa. Di tale spesa si terrà conto nella valutazione di stima.

Il tutto fatto salvi ulteriori difformità a seguito di un rilievo puntuale, ed eventuali oneri e/o sanzioni aggiuntivi calcolate dall'amministrazione e al momento non prevedibili.

Si fa presente che è stato effettuato un sopralluogo visivo con confronto della documentazione grafica in possesso e con misure prese a campione.

- A norma e per gli effetti della legge 27 febbraio 1985 n. 52 e successive modificazioni (legge 31 maggio 2010 n. 78) si è potuto accertare che le planimetrie non trovano piena trova corrispondenza con lo stato dei luoghi, ma le difformità riscontrate non necessitano la presentazione di nuova planimetria in quanto, come indicato nella Circolare n. 2/2010 dell'Agenzia delle Entrate, non sussiste l'obbligo della dichiarazione di variazione se tale variazione non incide sullo stato, la consistenza, l'attribuzione della categoria e della classe e, quindi, della rendita.

Si precisa che non si è ritenuto opportuno allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica, come richiesto dal quesito, perché ai sensi dell'art. 18, comma 2, della l. 47/85, e successive modificazioni, trattandosi di terreno di pertinenza di edificio censito al Catasto Edilizio Urbano la cui superficie complessiva è inferiore a mq 5.000 non occorre allegare il C.D.U. al decreto di trasferimento dell'immobile.

#### **7.10-CARATTERISTICHE ENERGETICHE**

A seguito ispezione e "verifica di tipo speditivo con esame visivo" effettuato all'esterno del fabbricato residenziale, considerata l'epoca di costruzione del fabbricato, la mancata esecuzione di interventi di riqualificazione energetica interessanti l'involucro edilizio, i serramenti e l'impiantistica, si ritiene che l'alloggio in oggetto si collochi tra le classi energetiche "F" ed "G".

#### **7.11-SPESE CONDOMINIALI:**

Come da e-mail di risposta da parte dell'amministrazione condominiale (cfr. all. n. 10), al 31/03/2022 risulta quanto segue:

Bilancio Consuntivo es. 01/05/2021 - 30/04/2022

unità A41 € 3.345,50

Bilancio Preventivo es. 01/05/2022 - 30/04/2023

unità A41 € 6.109,93 (comprensivo del debito anno precedente).



Nel corso del 2022/2023 il sig. [redacted] saldato il suo debito.

#### **7.12-PROVENIENZA:**

- Il lotto in oggetto è pervenuto alla società debitrice con atto scissione del 02/10/2015 n. 28865/14335 di rep. a rogito notaio [redacted] di Padova (cfr. all. n. 11), ivi trascritto il 13/10/2015 ai nn 31415/20813 dalla società " [redacted] " con sede a [redacted], C.F. [redacted]

- Alla suindicata società il lotto era pervenuto con atto di cessione di Azienda del 14/04/2010 n. 66009/21327 di rep. a rogito notaio [redacted] di Padova (cfr. all. n. 12), ivi trascritto il 03/05/2010 ai nn. 16944/10064 dalla società [redacted] con sede a [redacted] C.F. [redacted]

- Alla suddetta il lotto era pervenuto per atto di conferimento in società del 30/06/2006 n. 58350 di rep. rogito notaio [redacted] di Padova, ivi trascritto l'11/07/2006 ai nn. 38655/21410 (cfr. all. n. 15), da [redacted] nato a [redacted], C.F. [redacted]

- Il sig. [redacted] era proprietaria del lotto da prima del ventennio per atto di compravendita 12/03/1997 n. 33122 di rep. notaio [redacted] (cfr. all. n. 16), ivi trascritto il 17/03/1997 ai nn. 7079/5013.

### **8-FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI** (cfr. all. n. 17)

#### **8.1-TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

##### **nn. 19738 R.G. e 12553 R.P. del 20 maggio 2019**

**a favore:** [redacted] " con sede a [redacted] C.F. [redacted]

**contro:** [redacted] " con sede a [redacted], C.F. [redacted]

**titolo:** pignoramento immobili notificato il 21/03/2019, cron. n. 1151 di rep. Atti Giudiziari - Tribunale di Padova.

**beni colpiti:** parte di quelli del lotto 2; precisamente:

Comune di Padova, Catasto Fabbricati fg. 67, mapp. 51, sub. 46, cat. A/2.

##### **nn. 1532 R.G. e 1083 R.P. del 18 gennaio 2022**

**a favore:** [redacted] " con sede a [redacted] C.F. [redacted]

**contro:** [redacted] con sede a [redacted]



titolo: pignoramento immobili notificato il 06/12/2021, cron. n. 5107 di rep. Atti Giudiziari - Tribunale di Padova.

beni colpiti: quelli della presente procedura.

### **8.2-ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:**

**nn. 7979 R.G. e 1809 R.P. del 13 febbraio 2007** (ipoteca volontaria)

a favore: " " con sede a

contro: " " on sede a

titolo: atto di mutuo del 08/02/2007 n. 97302/28448 di rep. notaio

Padova, per la somma di € 160.000,00 e la durata di anni 15.

somma complessiva iscritta: € 320.000,00;

beni colpiti: quelli di cui alla presente procedura.

**nn. 15875 R.G. e 2695 R.P. del 27 aprile 2018** (ipoteca giudiziale)

a favore: " " con sede a

contro: " " con sede a

titolo: decreto ingiuntivo del 05/04/2018 n. 1390 tribunale di Padova per la somma di € 13.863,58.

somma complessiva iscritta: € 20.000,00;

beni colpiti: parte di quelli del lotto 2; precisamente:

Comune di Padova, Catasto Fabbricati fg. 67, mapp. 51, sub. 46, cat. A/2.

---

## **9-CRITERI DI STIMA E STIMA DEL VALORE DEL LOTTO**

### **CRITERI DI STIMA**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato si procederà con metodo diretto basato su valori noti di beni similari.

I fabbricati verranno valutati nella loro consistenza e condizione attuale con un valore di €/mq della superficie commerciale calcolata in base alle norme UNI 10750 che prevedono in generale:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti,



box, ecc.);

Tali superfici vengono calcolate su planimetrie catastali e/o ultima stato di fatto depositato in comune confrontato con alcuni rilievi a campione durante il sopralluogo.

Pertanto, presa informazione presso l'agenzia delle entrate e presso agenzie di intermediazione immobiliare, tenuto conto anche, come richiesto nel verbale di giuramento, dei risultati delle vendite giudiziali già avvenute nello stesso comune sulla base delle informazioni fornite da Astalegale, comparando il lotto con beni simili o verosimilmente comparabili in vendita nella zona di ubicazione del lotto, si indicano i valori di mercato attuale di unità residenziali dello stesso tipo nella zona di ubicazione del lotto in condizioni di manutenzione normale:

Osservatorio immobiliare Agenzia delle Entrate:

Abitazioni civili (normale): €/mq 1.100÷1.500

Uffici (normale): €/mq 1.050÷1.500

Box/autorimesse: €/mq 1.200÷1.650

Borsino immobiliare (fascia media):

Abitazioni civili: €/mq 1.160÷1.670

Uffici: €/mq 1.050÷1.500

Box/autorimesse: €/mq 1.120÷1.600

Immobiliare.it:

Abitazioni civili: valutazione media €/mq 1799,00 (min. €/mq 1.244 - max €/mq 2.934)

STIMA

Tenendo conto di quanto in precedenza esposto, della consistenza dei lotti, della loro ubicazione, dello stato di fatto del bene, di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, nonché dell'attuale andamento di mercato si ritiene di poter esprimere il seguente valore di mercato dei lotti, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano:

LOTTO N. 1

superficie commerciale:

ufficio: mq 85,00 x 1.00 = mq 85,00

valutazione unitaria: €/mq 1.500,00

stima: mq 85,00 x €/mq 1.500,00 = **€ 127.500,00**



a detrarre:

spesa per regolarizzazione amministrativa	- € 3.000,00
riduzione del 10% circa per assenza di garanzia per vizi:	- € 12.700,00
restano	€ 111.800,00
arrotondabili a	€ 112.000,00

(diconsi Euro centododicimilavirgolazero)

LOTTO N. 2

superficie commerciale:

- alloggio:	mq 135,00 x 1,00 =	mq 135,00
- cantina:	mq 4,50 x 0,50 =	mq 2,25
- poggioni.	mq 12,00 x 0,20 =	mq 2,40
- autorimessa:	mq 16,00 x 1,00 =	<u>mq 16,00</u>
sommano:		<b>mq 155,65</b>

valutazione unitaria: €/mq 1.400,00

stima: mq 155,65 x €/mq 1.400,00 = € 217.910,00

a detrarre:

spese regolarizzazione amministrativa a e catastale	- € 3.000,00
riduzione del 10% circa per assenza di garanzia per vizi:	- € 20.000,00
restano	€ 194.910,00
arrotondabili a	€ 195.000,00

(diconsi Euro centonovantacinquemilavirgolazero)

---

Tanto per l'incarico ricevuto, rimanendo a disposizione.

Padova, lì 20 settembre 2023

L'Esperto

- arch. Carmela T. Garasto -

Firmato digitalmente da: Carmela Teodolina  
Garasto  
Data: 21/09/2023 16:19:17



**10-DOCUMENTAZIONE ALLEGATA:**

SERVIZIO FOROGRAFICO: foto nn. 1÷28

ALL. NN. 1-2: estratto di mappa e visura storica terreni

ALL. NN. 3-4: visura storica per immobile e planimetria catastale lotto n. 1;

ALL. NN. 5-6: visure storiche per immobile e planimetrie catastali lotto n. 2;

ALL. NN. 7-8-9: Regolarità edilizia;

ALL N. 10: Spese condominiali

ALL. NN. 11-16: Provenienza

ALL. N. 17: Conservatoria dei RR.II. di Padova, elenco note per soggetto e per immobili

