

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA

Procedura esecutiva promossa da:

Contro:

Fascicolo: nr. 157-2023

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Paola Rossi

Il Giudice dell'esecuzione, dott.ssa Paola Rossi del Tribunale Penale e Civile di Padova, con provvedimento in data 20.06.2023 ha nominato il sottoscritto dott. ing. Pierluigi Cristaldi, nato a Porto Said (Egitto) il 26.07.1960 e residente a Padova, via Palermo n° 28, libero professionista, perito per la stima dei beni immobili oggetto della procedura esecutiva.

Il sottoscritto perito, come risulta dal verbale di giuramento in data 30.10.2023, ha dichiarato di accettare l'incarico conferitogli e gli è stato formulato il seguente quesito:

- 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 ed agli eventuali comproprietari, concordandone le modalità di accesso con il custode nominato;
- descriva i beni pignorati, anche a mezzo di sintetico corredo fotografico curando di evitare fotografie che identifichino il debitore o la sua famiglia, previa esatta individuazione degli stessi in relazione ai dati catastali, accertando:



- | | | |
|--|--|--|
| | a. l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali; | |
| | b. la corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni stessi, quali risultano dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita, con le risultanze catastali e lo stato di fatto, con particolare riferimento al raffronto tra il pignoramento e l'istanza di vendita, affinché si venda solo quanto richiesto nell'istanza entro i limiti del pignoramento; | |
| | c. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; 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., esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita in uno o più lotti e predisponendo, sentito il giudice dell'esecuzione, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali per ciascun lotto, in relazione anche alla concentrazione del diritto di usufrutto su una porzione separabile degli immobili pignorati; | |
| | d. il regime patrimoniale tra coniugi al momento dell'acquisto e del pignoramento, 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 (con indicazione del soggetto a favore del quale il vincolo è stato iscritto o trascritto), che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, rinnovando le risultanze catastali ed ipotecarie indicate nella certificazione medesima; in caso di variazioni successive, ne indichi l'esatta natura, con particolare riferimento alla corrispondenza con i dati catastali risultanti dal pignoramento; per le ipoteche precisi esattamente i beni su cui essa grava, anche se non pignorati o appartenenti a terzi;

f. la regolarità edilizia ed 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'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, con distinzione dell'importo dovuto per le singole annualità, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

l. il valore di mercato dell'immobile ai sensi dell'art. 567 c.p.c.: allo scopo proceda al calcolo della superficie del bene, 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 di garanzia per vizi del bene venduto (indicativamente nella misura del 15% del valore di mercato), e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di 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; 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: 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.

Il Giudice ha stabilito che l'esperto dovrà depositare in Cancelleria la relazione scritta almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per il giorno 19.12.2023 e quindi entro il 19.11.2023.

Lo scrivente è stato lontano dal proprio studio e dalla sua città per lunghi periodi per motivi di lavoro che lo hanno trattenuto quasi ininterrottamente dal mese di luglio fino a metà ottobre. Solo al suo rientro ha potuto presentare il giuramento digitale e dar seguito al suo incarico.

Il CTU in data 03.11.2023 ha formulato un'istanza di proroga termini di 60 gg gentilmente concessa dal G.E. con provvedimento in data 06.11.2023. In tal provvedimento il G.E. differiva l'udienza al giorno 19.03.2024 con conseguente consegna della perizia entro il giorno 19.02.2024.



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA (VEDASI ALLEGATO N. 3)

Il perito, esaminati i documenti prodotti in esecuzione, depositati presso Codesto Tribunale, verificata la regolarità del censimento catastale, espone quanto segue.

Gli immobili risultano ad oggi così catastalmente descritti:

Ditta:

•

proprietaria per la quota di 1/1 relativamente all'unità

negoziale 1 e proprietaria per la quota di 1/3 relativamente all'unità negoziale 2;

•

proprietario per la quota di 1/3 relativamente all'unità

negoziale 2;

•

proprietaria per la quota di 1/3 relativamente all'unità

negoziale 2;

Comune di Padova

Unità negoziale 1

N.C.E.U.: fg. 86 mapp. 552 (ex Sez. F fg. 2 mapp. 55) sub. 5, ZC 1, Cat. A/3, Cl. 3,

vani 7,5, Via San Giovanni di Verdara n.13 , Piano T, Sup. Cat. 201 mq, R.C.

€.1200,76;

Unità negoziale 2

IMM.-1. N.C.E.U.: fg. 86 mapp. 552 (ex Sez. F Fg. 2 mapp. 55) sub. 8, ZC 1, Cat.

C/1, Cl. 1, mq 136, Via San Giovanni di Verdara n.13, Piano S1-T, Sup.

Cat. 140 mq, R.C. €.1236,19;

IMM.-2. N.C.E.U.: fg. 86 mapp. 552 (ex Sez. F Fg. 2 mapp. 55) sub. 9, ZC 1, Cat.

C/2, Cl. 9, mq 15, Via San Giovanni di Verdara n.13, Piano T, Sup. Cat.



18 mq, R.C. €.107,68;

IMM.-3. N.C.E.U.: fg. 86 mapp. 552 (ex Sez. F mapp. 55) sub. 7., Cat. EU, Via San

Giovanni di Verdara n.13, Piano T;

Dati derivanti da:

Unità negoziale 1

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione toponomastica del 26/07/2013 Pratica n. PD0297277 in atti dal 26/07/2013 variazione di toponomastica richiesta dal Comune (n. 244187.1/2013);
- Variazione del 18/09/2012 Pratica n. PD0247830 in atti dal 18/09/2012 bonifica identificativo catastale (n.59093.1/2012);
- Variazione del 27/01/1988 Pratica n. 285418 in atti dal 05/10/2001 Ampliamento (n. 304.1/1988);
- Atto del 12/12/2001 Pubblico ufficiale Notaio Cassano Sede PADOVA (PD) Repertorio n. 160681 - UR Sede PADOVA (PD) Registrazione n. 8953 registrato in data 24/12/2001 - C/V Voltura n. 3435.1/2002 - Pratica n. 00024932 in atti dal 13/03/2002;
- Atto del 12/12/2001 Pubblico ufficiale Nicola Cassano Sede Padova (PD) Repertorio n. 160681 - compravendita (Intestazione e passaggi da esaminare) Trascrizione n. 34081.1/2001 Reparto PI di Padova - Pratica n. 24932 in atti dal 30/01/2002;
- denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 20/06/2001 - UR Sede Padova (PD) Registrazione Volume 3 n. 1699 registrato in data 11/12/2001 - successione Voltura n. 11276.1/2002 - Pratica n. 00078489 in atti dal 20/08/2002;



- Variazione del 27/01/1988 Pratica n. 285418 in atti dal 05/10/2001 ampliamento (n. 304.1/1988);
- Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
- Ampliamento del 03/12/1984 in atti dal 23/08/1999 TS (n.6440/1984);
- Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Unità negoziale 2

IMM. 1:

- Variazione del 01/09/2016 Pratica n. PD0138350 in atti dal 01/09/2016 aggiornamento planimetrico (n.57034.1/2016);
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione toponomastica del 26/07/2013 Pratica n. PD0297279 in atti dal 26/07/2013 variazione di toponomastica richiesta dal Comune (n.244189.1/2013);
- Variazione del 18/09/2012 Pratica n. PD0247830 in atti dal 18/09/2012 bonifica identificativo catastale (n. 59095.1/2012);
- variazione nel classamento del 28/10/2006 Pratica n. PD0229386 in atti dal 28/10/2006 variazione di classamento (n. 65225.1/2006);
- Variazione del 28/10/2005 Pratica n. PD0267612 in atti dal 28/10/2005 divisione-ampliamento (n. 56210.1/2005);
- Atto del 07/04/2004 Pubblico ufficiale Cassano Nicola Sede Padova (PD) Repertorio n. 166814 - compravendita Nota presentata con Modello Unico n. 10398.1/2004 Reparto PI di Padova in atti dal 19/04/2004;
- Variazione del 27/01/1988 Pratica n. 285418 in atti dal 05/10/2001 ampliamento (n. 304.1/1988);
- Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 20/06/2001 - UR Sede Padova



(PD) Registrazione Volume 3 n. 1699 registrato in data 11/12/2001 -

successione Voltura n. 11275.1/2002 - Pratica n. 00078489 in

atti dal 20/08/2002;

– Variazione del 27/01/1988 Pratica n. 285418 in atti dal 05/10/2001 ampliamento

(n. 304.1/1988);

– Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;

– Ampliamento del 03/12/1984 in atti dal 23/08/1999 TS (n. 6440/1984);

– Impianto meccanografico del 30/06/1987.

IMM. 2:

– Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

– Variazione toponomastica del 26/07/2013 Pratica n. PD0297280 in atti dal

26/07/2013 variazione di toponomastica richiesta dal Comune

(n.244190.1/2013);

– Variazione del 18/09/2012 Pratica n. PD0247830 in atti dal 18/09/2012 bonifica

identificativo catastale (n. 59096.1/2012);

– Variazione nel classamento del 09/10/2006 Pratica n. PD0209945 in atti dal

09/10/2006 variazione di classamento (n. 60609.1/2006);

– Variazione del 28/10/2005 Pratica n. PD0267612 in atti dal 28/10/2005

divisione-ampliamento (n. 56210.1/ 2005);

– Variazione del 27/01/1988 Pratica n. 285418 in atti dal 05/10/2001 ampliamento

(n. 304.1/1988);

– Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;

– Ampliamento del 03/12/1984 in atti dal 23/08/1999 TS (n. 6440/1984);

– Impianto meccanografico del 30/06/1987.

IMM. 3:



- Variazione toponomastica del 26/07/2013 Pratica n. PD0297278 in atti dal 26/07/2013 variazione di toponomastica richiesta dal Comune (n. 244188.1/2013);
- Variazione del 18/09/2012 Pratica n. PD0247830 in atti dal 18/09/2012 bonifica identificativo catastale (n. 59094.1/2012);
- Variazione del 28/10/2005 Pratica n. PD0267612 in atti dal 28/10/2005 divisione-ampliamento (n. 56210.1/2005);
- Variazione del 27/01/1988 Pratica n. 285418 in atti dal 05/10/2001 ampliamento (n. 304.1/1988);
- Atto del 07/04/2004 Pubblico ufficiale Cassano Nicola Sede Padova (PD) Repertorio n. 166814 - compravendita Nota presentata con Modello Unico n. 10398.1/2004 Reparto PI di Padova in atti dal 19/04/2004;
- Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 20/06/2001 - UR Sede Padova (PD) Registrazione Volume 3 n. 1699 registrato in data 11/12/2001 - successione Voltura n. 11275.1/2002 - Pratica n. 00078489 in atti dal 20/08/2002;
- Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
- Ampliamento del 03/12/1984 in atti dal 23/08/1999 TS (n. 6440/1984);
- Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Gli immobili al fg. 86 mapp.552 sub 7, 8, 9 (ex fg. 2 mapp. 55 sub 4-6) pervennero alla signora _____ al signor _____ e alla signora _____ per la quota di proprietà di 2/6 ciascuno, mediante atto di compravendita del 07/04/2004 avanti notaio Cassano Nicola di Padova, Repertorio n. 166814/32103, trascritto a Padova in data 16/04/2004 ai nn.



	16700/10398 da potere di	(quota di 3/6)	
		di	(quota di 1/6)
	nata il		e di
	La restante quota di 1/6 ciascuno degli immobili al Fg 2 mapp. 55 sub, 4-6 e sub, 5		
	(ora fg. 86 mapp. 555 sub. 7-8-9 e 5) pervenne alle signore		
	per successione in morte di		
		deceduta il	registrato il
	11.12.2001 al n. di repertorio 1699/3 Ufficio del Registro e trascritta il 17.10.2002		
	ai nn. 43400/29756. In data 19.10.2023 è stato trascritto ai RR.II di Padova l'atto di		
	accettazione tacita di eredità stilato dal Notaio Nicola Cassano di Padova in data		
	07/04/2004 rep. 166815 con il quale la signora		
		accettava l'eredità di	
	relativa ai beni al fg. 2 mapp. 55 subb. 4-6 e fg 2 mapp. 55 sub 5.		
	Precedentemente al Signor	e alla de cuius	la quota
	ciascuno di 1/2 di proprietà degli immobili al fg. 2 mapp. 55 sub 1 (già fg. 2 mapp.		
	55 sub 5 e ora fg. 86 mapp. 552 sub 5 e mapp. 55 sub 4-6 ora mapp. 552 sub 7,8,9)		
	è pervenuta tramite atto di compravendita del 10.07.1981 avanti notaio Carla Busi		
	Rep. 152254/10254 trascritto a Padova il 30.07.1981 ai nn. 13814/11700 da potere		
	di		
	L'immobile al fg. 86 mapp.552 sub5 (ex fg. 2 mapp. 55 sub 5) pervenne alla		
	signora	per la quota di proprietà di 5/6 di proprietà mediante atto di	
	compravendita del 12.12.2001 avanti notaio Nicola Casano di Padova Rep. 160681,		
	trascritto il 19.12.2001 ai nn. 51316/34081 da potere di		
		(quota di 3/6)	
	24-Es_Imm. 157_2023_c10.doc		11/39

Firmato Da: PIERLUIGI CRISTALDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 778b2e21698fbacf57a9ba9becd8fbefec



nato a		di
	(quota di 1/6)	
	e di	(quota di 1/6)
	La restante quota di 1/6 ciascuno degli immobili al Fg 2 mapp. 55 sub, 4-6 e sub, 5	
	(ora fg. 86 mapp. 555 sub. 7-8-9 e 5) pervenne alle signore	
	per successione in morte di	
	deceduta il	registrato il
	11.12.2001 al n. di repertorio 1699/3 Ufficio del Registro e trascritta il 17.10.2002	
	ai nn. 43400/29756.	
	In data 19.10.2023 è stato trascritto ai RR.II di Padova l'atto di accettazione tacita	
	di eredità stilato dal Notaio Nicola Cassano di Padova in data 07/04/2004 rep.	
	166815 con il quale la signora accettava l'eredità di	
	relativa ai beni al fg. 2 mapp. 55 subb. 4-6 e fg 2 mapp. 55 sub 5.	
	Precedentemente al Signor	e alla de cuius la quota
	ciascuno di 1/2 di proprietà degli immobili al fg. 2 mapp. 55 sub 1 (già fg. 2 mapp.	
	55 sub 5 e ora fg. 86 mapp. 552 sub 5 e mapp. 55 sub 4-6 ora mapp. 552 sub 7,8,9)	
	è pervenuta tramite atto di compravendita del 10.07.1981 avanti notaio Carla Busi	
	Rep. 152254/10254 trascritto a Padova il 30.07.1981 ai nn. 13814/11700 da potere	
	di	
	STATO DELLE TRASCRIZIONI E DELLE ISCRIZIONI (VEDASI ALLEGATO N. 4)	
	CONSERVATORIA DEI RR.II. DI PADOVA	
	Trascrizioni:	
	nn. 38495 R.G. 27293 R.P. del 19.10.2023	
24-Es_Imm. 157_2023_c10.doc		12/39



	a favore	
	per il diritto di proprietà per la quota di 1/6 relativamente	
	all'unità negoziale 1	
	Contro	
	per il diritto di proprietà per la quota di 1/6 relativamente	
	all'unità negoziale 1	
	Titolo	
	Atto per causa di morte – accettazione tacita di eredità avanti notaio Nicola Cassano	
	di Padova in data 07/04/2004 rep. 166815 registrato a Padova in data 19.10.2023 ai	
	nn. 38495/27293 con il quale vengono trasferiti i seguenti beni:	
	Unità negoziale 1:	
	1. N.C.E.U.: fg. 2 mapp. 55 sub. 4-6, Cat. C/1, mq 136, Via San Giovanni da	
	Verdara n. 13, Piano S1-T;	
	2. N.C.E.U.: fg. 2 mapp. 55 sub. 5, Cat. A/3, vani 7,5, Via San Giovanni da	
	Verdara n. 13, Piano S1-T.	
	nn. 19453 R.G. 13852 R.P. del 29.05.2013	
	per il diritto	
	di proprietà per la quota di 1/1,	
	contro	
	•	
	per il diritto di proprietà per la quota di 1/1	
	relativamente all'unità negoziale 1 e proprietaria per la quota di 1/3	
	relativamente all'unità negoziale 2;	
	24-Es_Imm. 157_2023_c10.doc	13/39



	•	
	per il diritto di proprietà per la quota di 1/3	
	relativamente all'unità negoziale 2;	
	•	
	per il diritto di proprietà per la quota di 1/3	
	relativamente all'unità negoziale 2;	
	Titolo:	
	Atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobiliare effettuato da	
	Ufficiale Giudiziario in data 10.05.2023 rep. n. 2415, trascritto presso la	
	Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova in data 29.05.2023 ai nn. 19453	
	R.G. e 13852 R.P., con il quale vengono colpiti i seguenti beni:	
	<u>Unità negoziale 1</u>	
	N.C.E.U.: fg. 86 mapp. 552 sub. 5, Cat. A/3, vani 7,5, Via San Giovanni da Verdara	
	n.13, Piano T;	
	<u>Unità negoziale 2</u>	
	IMM.-1. N.C.E.U.: fg. 86 mapp. 552 sub. 8, Cat. C/1, mq 136, Via San Giovanni da	
	Verdara n.13, Piano S1-T;	
	IMM.-2. N.C.E.U.: fg. 86 mapp. 552 sub. 9, Cat. C/2, mq 15, Via San Giovanni di	
	Verdara n.13, Piano T;	
	IMM.-3. N.C.E.U.: fg. 86 mapp. 552 sub. 7., Cat. EU, Via San Giovanni da	
	Verdara n.13, Piano T.	
	nn. 34461 R.G. 22721 R.P. del 09.11.2015	
		per il
	diritto di proprietà di 1/1 relativamente all'unità negoziale 1;	
	contro	
	24-Es_Imm. 157_2023_c10.doc	14/39

Firmato Da: PIERLUIGI CRISTALDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 778b2e21698fbacf57aa9becd8fbefec



	•	
	per il diritto di proprietà per la quota di 1/6	
	relativamente all'unità negoziale 1 in regime di separazione dei beni;	
	•	
	per il diritto di proprietà per la quota di 2/6	
	relativamente all'unità negoziale 1;	
	•	
	per il diritto di proprietà per la quota di 2/6	
	relativamente all'unità negoziale 1;	
	Titolo:	
	Scrittura privata con sottoscrizione autenticata - atto tra vivi – locazione	
	ultranovenale avanti notaio Nicola Cassano di Padova in data 13.10.2015 rep.	
	189764/46802 registrato a Padova in data 19.11.2015 ai nn. 34461/22721 con il	
	quale vengono trasferiti i seguenti beni:	
	<u>Unità negoziale 1</u>	
	IMM.-1. N.C.E.U.: fg. 86 mapp. 552 sub. 8, Cat. C/1, mq 136, Via San Giovanni da	
	Verdara n.13, Piano S1-T;	
	IMM.-2. N.C.E.U.: fg. 86 mapp. 552 sub. 9, Cat. C/2, mq 15, Via San Giovanni di	
	Verdara n.13, Piano T;	
	IMM.-3. N.C.E.U.: fg. 86 mapp. 552 sub. 7., Cat. EU, Via San Giovanni da	
	Verdara n.13, Piano T.	
	La locazione è di anni 10 a partire dal 13.10.2015 rinnovabile per altri 10 anni.	
	nn. 10398 R.G. 16700 R.P. del 16.04.2004	
	a favore	
	•	
	24-Es_Imm. 157_2023_c10.doc	15/39



	per il diritto di proprietà per la quota di 1/6	
	relativamente all'unità negoziale 1;	
	•	
	per il diritto di proprietà per la quota di 2/6	
	relativamente all'unità negoziale 1;	
	•	
	per il diritto di proprietà per la quota di 2/6	
	relativamente all'unità negoziale 1;	
	contro	
	•	
	per il diritto di proprietà per la quota di 3/6	
	relativamente all'unità negoziale 1;	
	•	
	per il diritto di proprietà per la quota di 1/6	
	relativamente all'unità negoziale 1;	
	•	
	per il diritto di proprietà per la quota di 1/6	
	relativamente all'unità negoziale 1;	
	Titolo:	
	Atto di compravendita tra vivi avanti notaio Nicola Cassano di Padova in data	
	07.04.2004 rep. 166814/32103 registrato a Padova in data 16.104.2004 ai nn.	
	16700/10398 con il quale vengono trasferiti i seguenti beni:	
	UNITA' NEGOZIALE 1	
	Comune di Padova	
	IMM.-1. N.C.E.U.: Sez. F, Fg. 2 mapp. 55 sub. 4, Cat. C/1, mq 136, Via San	
	24-Es_Imm. 157_2023_c10.doc	16/39



	Giovanni da Verdara n.13;	
	graffato	
	IMM.-2. N.C.E.U.: Sez. F, Fg. 2 mapp. 55 sub. 6, Cat. C/1, mq 136, Via San	
	Giovanni da Verdara n.13.	
	Iscrizioni:	
	nn. 37180 R.G. 7438 R.P. del 09.09.2022	
	a favore:	
	per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale 1 e di	
	2/6 relativamente all'unità negoziale 2,	
	contro:	
	per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente	
	all'unità negoziale 1 e di 2/6 relativamente all'unità negoziale 2	
	Titolo:	
	Ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante da ruolo, avviso di addebito	
	esecutivo e avviso di accertamento ente, avanti	
	per un totale di €. 616.291,00 ed un capitale di 308.145,50,	
	iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova in data	
	09.09.2022 ai nn. 37180 R.G. e 7438 R.P, con la quale vengono colpiti i seguenti	
	beni:	
	Unità negoziale 1	
	N.C.E.U.: fg. 86 mapp. 552 sub. 5, Cat. A/3, vani 7,5, Via San Giovanni da Verdara	
	n.13, Piano T;	
	Unità negoziale 2	
	24-Es_Imm. 157_2023_c10.doc	17/39



IMM.-1. N.C.E.U.: fg. 86 mapp. 552 sub. 9, Cat. C/2, mq 15, Via San Giovanni di

Verdara n.13, Piano T;

IMM.-2. N.C.E.U.: fg. 86 mapp. 552 sub. 8, Cat. C/1, mq 136, Via San Giovanni da

Verdara n.13, Piano S1-T.

nn. 41067 R.G. 7062 R.P. del 24.10.2017

a favore:

per il diritto di proprietà di 2/6 relativamente all'unità negoziale 1,

contro:

per il diritto di proprietà per la quota di 2/6 relativamente

all'unità negoziale 1

Titolo:

Ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante da ruolo, avviso di addebito,

avanti _____, per un totale di

€. 123.281,36 ed un capitale di 61.640,68, iscritta presso la Conservatoria dei

Registri Immobiliari di Padova in data 24.10.2017 ai nn. 41067 R.G. e 7062 R.P,

con la quale vengono colpiti i seguenti beni:

Unità negoziale 1

N.C.E.U.: fg. 86 mapp. 552 sub. 5, Cat. A/3, vani 7,5, Via San Giovanni da Verdara

n.13, Piano T;

Unità negoziale 2

IMM.-1. N.C.E.U.: fg. 86 mapp. 552 sub. 9, Cat. C/2, mq 15, Via San Giovanni di

Verdara n.13, Piano T;

IMM.-2. N.C.E.U.: fg. 86 mapp. 552 sub. 8, Cat. C/1, mq 136, Via San Giovanni da



Verdara n.13, Piano S1-T.

nn. 9060 R.G. 1404 R.P. del 09.03.2017

a favore:

per il diritto di proprietà per la quota di 1/3 relativamente all'unità

negoziale 1 e di 1/1 relativamente all'unità negoziale 2,

contro:

per il diritto di proprietà per la quota di 1/3 relativamente

all'unità negoziale 1 e di 1/1 relativamente all'unità negoziale 2

Titolo:

Ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito

esecutivo, avanti per un totale €. 463.262,78 ed

un capitale di €. 231.631,39, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari

di Padova in data 09.03.2017 ai nn. 9060 R.G. e 1404 R.P, con la quale vengono

colpiti i seguenti beni:

Unità negoziale 1

IMM.-1. N.C.E.U.: fg. 86 mapp. 552 sub. 9, Cat. C/2, mq 15, Via San Giovanni di

Verdara n.13, Piano T;

IMM.-1. N.C.E.U.: fg. 86 mapp. 552 sub. 8, Cat. C/1, mq 136, Via San Giovanni da

Verdara n.13, Piano S1-T;

Unità negoziale 2

N.C.E.U.: fg. 86 mapp. 552 sub. 5, Cat. A/3, vani 7,5, Via San Giovanni da Verdara

n.13, Piano T.

nn. 14512 R.G. 2867 R.P. del 13.04.2014



a favore:

di proprietà per la quota di 2/6 relativamente all'unità negoziale 1

contro:

per il diritto di proprietà per la quota di 2/6 relativamente

all'unità negoziale 1

Titolo:

Ipoteca legale derivante da ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73

modificato dal D.Lgs 46/99 e dal D.Lgs 193/01 avanti in data

07.04.2011, Rep. 198/11077, per un totale €. 25.904,86 ed un capitale di €.

12.952,43, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova in data

13.04.2011 ai nn. 14512 R.G. e 2867 R.P, con la quale vengono colpiti i seguenti

beni:

Unità negoziale 1

IMM.-1. N.C.E.U.: Sez. F fg. 2 mapp. 55 sub. 8, Cat. C/1, mq 136, Via San

Giovanni da Verdara n.13, Piano S1-T;

IMM.-2. N.C.E.U.: Sez. F fg. 2 mapp. 55 sub. 9, Cat. C/2, mq 15, Via San Giovanni

di Verdara n.13, Piano T.

nn. 43842 R.G. 10141 R.P. del 15.11.2010

a favore:

di proprietà per la quota di 1/3 relativamente all'unità negoziale 1

contro:



	per il diritto di proprietà per la quota di 2/6 relativamente	
	all'unità negoziale 1	
	Titolo:	
	Ipoteca legale derivante da ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73	
	modificato dal D.Lgs 46/99 e dal D.Lgs 193/01 avanti in data	
	11.11.2010 Rep. 116087/77, per un totale €. 59.161,50 ed un capitale di €.	
	29.580,75, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova in data	
	15.11.2010 ai nn. 43842 R.G. e 10141 R.P, con la quale vengono colpiti i seguenti	
	beni:	
	Unità negoziale 1	
	IMM.-1. N.C.E.U.: Sez. F fg. 2 mapp. 55 sub. 8, Cat. C/1, mq 136, Via San	
	Giovanni da Verdara n.13, Piano S1-T;	
	IMM.-2. N.C.E.U.: Sez. F fg. 2 mapp. 55 sub. 9, Cat. C/2, mq 15, Via San Giovanni	
	di Verdara n.13, Piano T.	
	nn. 14478 R.G. 3372 R.P. del 08.04.2008	
	a favore:	
		per
	il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente a tutte le unità negoziali	
	contro:	
	•	
	proprietaria per la quota di 1/1 relativamente all'unità	
	negoziale 1 e proprietaria per la quota di 1/3 relativamente all'unità negoziale 2;	
	•	
	proprietario per la quota di 1/3 relativamente all'unità	
	negoziale 2;	
	24-Es_Imm. 157_2023_c10.doc	21/39

Firmato Da: PIERLUIGI CRISTALDI Emesso Da: ARUBAPECE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 778b2e21698fbacf57a9ba9becd8fbefec



	•	
	proprietaria per la quota di 1/3 relativamente all'unità	
	negoziale 2;	
	Titolo:	
	Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo avanti Notaio	
	Nicola Cassano di Padova in data 02.04.2008, Rep. 177009/38817 per un Totale di	
	€. 2.340.000,00 ed un capitale di €. 1.170.000,00, iscritta ai RR.II. di Padova in data	
	08.04.2008 ai nn. 14478/3372 con cui venivano colpiti i seguenti beni:	
	<u>Unità negoziale 1</u>	
	N.C.E.U.: Fg. 2 mapp. 55 sub. 5, Cat. A/3, vani 7,5, Via San Giovanni di Verdara	
	n.13, Piano T;	
	<u>Unità negoziale 2</u>	
	IMM.-1. N.C.E.U.: Sez. F mapp. 55 sub. 7., Cat. EU, Via San Giovanni da Verdara	
	n.13, Piano T;	
	IMM.-2. N.C.E.U.: Sez. F, Fg. 2 mapp. 55 sub. 8, Cat. C/1, mq 136, Via San	
	Giovanni da Verdara n.13, Piano S1-T;	
	IMM.-3. N.C.E.U.: Sez. F, Fg. 2 mapp. 55 sub. 9, Cat. C/2, mq 15, Via San	
	Giovanni da Verdara n.13.	
	Annotazione nn. 35627 R.G. 5615 R.P. del 26.11.2013	
	Ridimensionamento piano di ammortamento.	
	nn. 46881 R.G. 12787 R.P. del 04.10.2005	
	a favore:	
	il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente a tutte le unità negoziali	
	contro:	
	24-Es_Imm. 157_2023_c10.doc	22/39



	•	
	proprietaria per la quota di 1/1 relativamente all'unità	
	negoziale 1 e proprietaria per la quota di 1/3 relativamente all'unità negoziabile 2;	
	•	
	proprietario per la quota di 1/3 relativamente all'unità	
	negoziale 2;	
	•	
	proprietaria per la quota di 1/3 relativamente all'unità	
	negoziale 2;	
	Titolo:	
	Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo avanti Notaio	
	Nicola Cassano di Padova in data 28.09.2005, Rep. 170331/34193 per un Totale di	
	€. 460.000,00 ed un capitale di €. 230.000,00, iscritta ai RR.II. di Padova in data	
	04.10.2005 ai nn. 46881/12787 con cui venivano colpiti i seguenti beni:	
	<u>Unità negoziabile 1</u>	
	N.C.E.U.: Fg. 2 mapp. 55 sub. 5, Cat. A/3, vani 7,5, Via San Giovanni di Verdara n.13;	
	<u>Unità negoziabile 2</u>	
	IMM.-1. N.C.E.U.: Sez. F, Fg. 2 mapp. 55 sub. 4, Cat. C/1, mq 136, Via San	
	Giovanni da Verdara n.13;	
	graffato	
	IMM.-2. N.C.E.U.: Sez. F, Fg. 2 mapp. 55 sub. 6, Cat. C/1, mq 136, Via San	
	Giovanni da Verdara n.13.	
	nn. 16702 R.G. 4001 R.P. del 16.04.2004	
	a favore:	
	24-Es_Imm. 157_2023_c10.doc	23/39

Firmato Da: PIERLUIGI CRISTALDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 778b2e21698fbacf57a6a9becd8fbefec



il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente a tutte le unità negoziali

contro:

•

proprietaria per la quota di 1/1 relativamente all'unità

negoziale 1 e proprietaria per la quota di 1/3 relativamente all'unità negoziale 2;

•

proprietario per la quota di 1/3 relativamente all'unità

negoziale 2;

•

proprietaria per la quota di 1/3 relativamente all'unità

negoziale 2;

Titolo:

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo avanti Notaio

Nicola Cassano di Padova in data 07.04.2004, Rep. 166816/32105 per un Totale di

€. 900.000,00 ed un capitale di €. 450.000,00, iscritta ai RR.II. di Padova in data

16.04.2004 ai nn. 16702/4001 con cui venivano colpiti i seguenti beni:

Unità negoziale 1

IMM.-1. N.C.E.U.: Sez. F, Fg. 2 mapp. 55 sub. 4, Cat. C/1, mq 136, Via San

Giovanni da Verdara n.13;

graffato

IMM.-2. N.C.E.U.: Sez. F, Fg. 2 mapp. 55 sub. 6, Cat. C/1, mq 136, Via San

Giovanni da Verdara n.13;

Unità negoziale 2

N.C.E.U.: Fg. 2 mapp. 55 sub. 5, Cat. A/3, vani 7,5, Via San Giovanni di Verdara n.13.

Annotazione nn. 55632 R.G. 10877 R.P. del 18.11.2005



Proroga durata.

nn. 16701 R.G. 4000 R.P. del 16.04.2004

a favore:

il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente a tutte le unità negoziali

contro:

•

proprietaria per la quota di 1/1 relativamente all'unità

negoziale 1 e proprietaria per la quota di 1/3 relativamente all'unità negoziale 2;

•

proprietario per la quota di 1/3 relativamente all'unità

negoziale 2;

•

proprietaria per la quota di 1/3 relativamente all'unità

negoziale 2;

Titolo:

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo avanti Notaio

Nicola Cassano di Padova in data 07.04.2004, Rep. 166815/32104 per un Totale di

€. 1.300.000,00 ed un capitale di €. 650.000,00, iscritta ai RR.II. di Padova in data

16.04.2004 ai nn. 16701/4000 con cui venivano colpiti i seguenti beni:

Unità negoziale 1

IMM.-3. N.C.E.U.: Sez. F, Fg. 2 mapp. 55 sub. 4, Cat. C/1, mq 136, Via San

Giovanni da Verdara n.13;

graffato

IMM.-4. N.C.E.U.: Sez. F, Fg. 2 mapp. 55 sub. 6, Cat. C/1, mq 136, Via San



Giovanni da Verdara n.13;

Unità negoziale 2

N.C.E.U.: Fg. 2 mapp. 55 sub. 5, Cat. A/3, vani 7,5, Via San Giovanni di Verdara n.13.

Annotazione nn. 55631 R.G. 10876 R.P. del 18.11.2005

Proroga durata.

SITUAZIONE URBANISTICA (VEDASI ALLEGATO N. 10)

L'area in oggetto, come censita al N.C.T.: Comune di Padova Foglio 86 mappale 552,

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;
- parte unità di piano della classe C modalità di tipo Cc restauro con destinazione a residenziale, commerciale, direzionale, turistica e artigianale;
- parte unità di piano della classe B modalità di tipo B restauro con destinazione a residenziale, commerciale, direzionale, turistica e artigianale.

Gli interventi urbanistico-edilizi nella detta area sono disciplinati in via principale dagli articoli 15, 15 C. 18-19 15.4, 15.6, 15.B, 15.C delle Norme Tecniche Operative (N.T.O.) del Piano vigente;

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:



• centro storico (P.R.G., P.T.C.P. art.26 a N.T., P.T.R.C. art.24 n.t.);

• servitù o fasce di rispetto aeroportuale;

• 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 10.4, 5.5.1, 5.6.12, 5.6.8.1, 6.3, 7.1 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.

Quanto sopra salvo disposizioni discendenti da leggi statali e regionali o previsioni di progetti di opere pubbliche approvate.

DESCRIZIONE DEI LUOGHI

Le unità immobiliari oggetto della presente stima sono ubicati nel Comune di Padova, lungo via San Giovanni di Verdara, antica strada del centro storico posta a nord-ovest della città, al di fuori della cinta ristretta delle vecchie mura ma entro il circuito molto più ampio della cinta completata nel '300 dai Carraresi. La strada, non assiduamente trafficata, è una perpendicolare alla più trafficata via Beato Pellegrino che collega i viali (Mazzini e Codalunga), nei pressi della stazione di Padova, con porta Trento e la circonvallazione interna alla città.

L'edificio, che comprende tutte le unità in esecuzione, è ubicato all'interno di una zona abitativa caratterizzata dalla presenza di palazzi storici (teatro Maddalene, Ospedale Militare), anche di prestigio, di massimo 2 piani fuori terra, prevalentemente ad occhio di portico ed edifici a condominio di massimo 3 piani fuori terra. L'edificio, con le sue unità, dista circa 1.6 km dalla sede Comunale e 2



km dalla stazione dei treni. Nel raggio di 500 m sono ubicati negozi di ogni genere, servizi bancari, uffici postali, farmacie e sedi di istituti scolastici.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE (VEDASI ALLEGATI N. 1-2 E 13)

Oggetto della presente stima riguarda le seguenti unità immobiliari:

N.C.T.: foglio 86, mappale 552

N.C.E.U.: foglio 76, mappale 552 sub. 5, 7, 8, 9

Confini (rif. Estratto di mappa N.C.T. fg.86 mapp. 552)

Nord mappale 270;

Est via San Giovanni di Verdara;

Sud mappale 429;

Ovest mappale 269.

Oggetto della presente stima sono un'unità immobiliare con destinazione commerciale (ristorante) ed una con destinazione residenziale rispettivamente poste al piano terra e al piano terra, primo e sotto tetto di un palazzetto la cui edificazione risale ai primi anni del secolo scorso. L'edificio si sviluppa infatti su due livelli fuori terra ed uno mansardato; non sono presenti autorimesse o posti auto scoperti o coperti. L'immobile presenta una forma rettangolare allungata con un'architettura tipica dei palazzetti del centro storico di Padova rientranti rispetto all'allineamento stradale poiché privi di portici.

La struttura dell'edificio è in muratura portante con solai di piano in legno e copertura lignea a vista con falde in coppi.

Al P.T., sul fronte strada, vi è l'accesso vetrato del sub. 8 e 9 (civico 13) posto a sinistra rispetto alla facciata, caratterizzato dalla presenza di due piccole e graziose porte finestre mentre alla destra, più rientrato, si apre il civico 15 (sub. 5).

Per quanto riguarda le finiture esterne:



Il rivestimento murario è in intonaco e tinta con in copertura un tipico cornicione in mattoni faccia vista coronati da grondaie in alluminio verniciato verde simil rame. I contorni delle finestre e portefinestre sono in intonaco, mentre i bancali sono in pietra. Le porte finestre del piano primo presentano piccoli bancali in aggetto, con balaustra in ferro a losanghe, sorretti da altrettanto piccoli barbacani in pietra. Anche le 2 porte finestre del ristorante presentano balaustre a losanghe in ferro color canna di fucile. Le forometrie sono chiuse da oscuri alla veneta di tipico color verde bottiglia.

Il marciapiede pubblico, prospiciente l'unica facciata ad est, è pavimentato in porfido a lastre rettangolari variamente pezzate. Il portone di accesso all'unità commerciale è in legno con ampia specchiatura vetrata mentre il portone di accesso all'unità abitativa è in legno massiccio color noce con serrature di sicurezza. I due gradini di accesso all'unità abitativa, in marmo, sono accompagnati da una pavimentazione a losanghe in marmo bianco e rosso Verona.

Unità commerciale al mapp. 552 sub. 8 (negozio C1) e sub 9 (magazzino C2 su retro)

L'unità commerciale si sviluppa prevalentemente al piano terra, ove troviamo il ristorante con i locali a servizio dello stesso, e in piccola parte nell'interrato, ove è ubicata una cantina con volta a botte. Al locale si accede mediante una piccola bussola contornata in ingresso ed uscita da serramenti lignei con vetrate. Da questi, verso sud, si accede alla sala principale del ristorante di forma rettangolare al cui interno trovano luogo sia pilastri circolari, sormontati da capitelli rettangolari entrambi rivestiti in intonaco, sia pilastri in pietra a far da contorno alla successiva piccola saletta da pranzo. Caratteristica è la presenza sul soffitto di travi in legno a vista. Nel salone principale si apre poi , verso nord, la zona bar a cui fa seguito



verso nord-ovest un disimpegno e di seguito la cucina. La summenzionata saletta da pranzo termina verso l'estremo ovest del locale con un disimpegno prima dell'accesso al giardino del locale. In tale vano si aprono, verso nord, i due servizi igienici del ristorante muniti di anti bagno e wc. Lo scoperto verso ovest è stato trasformato negli anni in un giardino di inverno mediante l'apposizione, non regolamentata da concessione edilizia, di una struttura leggera in acciaio, chiusa superiormente da una volta in policarbonato e verticalmente da serramenti mobili con specchiature in teli di pari materiale. Il pavimento, in tale zona, è in gran parte in piastrelle di graniglia rossa e in parte in tavole di legno scuro.

Procedendo ancora verso l'estremo ovest della proprietà (mapp. 552 sub 7 entro cui trovano luogo le unità immobiliari in oggetto) troviamo il sub 9 costituito da una costruzione a portico, a sud, dove tipicamente vengono cucinate le griglie e da un piccolo locale in muratura, con tetto a singola falda inclinato e con destinazione a magazzino, verso nord.

Ad est del locale bar, a stretto contatto con l'unità abitativa, si apre la scala che adduce al piano interrato con funzione di cantina. E' caratterizzata da una volta a botte in mattoni faccia vista, presenta un rivestimento in intonaco e tinta e in mattoni a vista oltre ad un pavimento in clinker.

Il ristorante ha rivestimenti in intonaco e tinta con lacerti in mattoni faccia vista. I pavimenti sono in terrazzo alla veneziana nelle zone nobili del salone ristorante mentre nelle zone tecniche (bar disimpegno, cucina, bagni) in piastrelle di gres o ceramica di varie dimensioni.

I servizi sono 2: ciascuno con antibagno, ove è presente il lavandino e con bagno ove è ubicato il wc.

I serramenti interni sono in legno noce con ampi inserti in vetro.



L'impianto elettrico è a norma L 46/90. Il riscaldamento è a gas metano di rete alimentato da apposita caldaia indipendente dall'alloggio sovrastante. Gli elementi radianti sono in ghisa.

Unità residenziale al mapp. 552 sub. 5

L'unità si sviluppa su tre livelli: piano terra ove vi è unicamente l'ingresso e l'accesso al vano scala che adduce al primo piano e successivamente al piano sotto tetto.

Salendo la scala si accede, al piano primo, ad un ampio soggiorno posto centralmente, con accesso ad ovest su ampio terrazzo. Procedendo verso ovest troviamo un locale destinato catastalmente a ripostiglio ma adibito a cucina a cui fa seguito, verso l'estremo dell'unità, una lavanderia. Entrambi i locali predetti presentano porte finestre verso sud dalle quali si accede ad un'ampia terrazza, contornata ad est e nord dall'unità e a sud da altro edificio. Dal soggiorno, verso sud, si penetra nella zona notte caratterizzata da un disimpegno entro cui si apre, verso ovest la camera da letto matrimoniale, verso sud l'unico bagno cieco del piano, verso sud est una camera doppia e verso nord est una singola, entrambe affacciantesi su via San Giovanni di Verdara. Tutti i locali, a tale piano, presentano solai di copertura con belle travi di legno a vista.

Il vano scala porta poi al piano sottotetto, mansardato, con travi lignee e tavelle in cotto a vista. Dalla scala si accede ad un piccolo disimpegno nel quale si aprono verso ovest un locale stenditoio, adibito dagli stanti a camera da letto e verso sud un ampio locale con destinazione guardaroba ma effettivamente usato come sala da gioco. Da tale ultimo vano, procedendo verso est, si accede, a sud, al servizio igienico e a nord ad una stanza con destinazione catastale a stireria ma effettivamente usata come salottino per la televisione.



Le finiture interne presenti nell'unità abitativa sono così descrivibili:

portone di ingresso alla unità abitativa non blindato ma dotato di serrature di sicurezza, finestre e porte finestre, prive di vetrocamera, in legno. I serramenti interni sono in legno noce naturale o color chiaro senza specchiature in vetro.

I pavimenti sono in quadrotte di legno a mosaico, con battiscopa in legno massello, in gres o ceramica, I rivestimenti parietali sono in intonaco e tinta, anche con inserti in mattoni faccia vista, in ceramiche nei bagni e attorno i pensili della cucina.

Al piano sottotetto sono presenti velari apribili manualmente.

Il servizio igienico al piano primo è fornito di 2 lavandini, bidè, wc, vasca e doccia, quello al piano mansardato presenta 2 lavandini, il bidè, il wc e una doccia.

Per quanto riguarda la situazione impiantistica:

- l'impianto elettrico è a norma di Legge L. 46/90;
- vi è presenza del solo citofono;
- l'impianto idraulico è a norma e funzionante;
- il riscaldamento è autonomo con caldaia dedicata, a gas metano di rete e corpi scaldanti in ghisa;
- l'impianto di condizionamento è a split.

REGOLARITA' EDILIZIA (VEDASI ALLEGATO N. 6÷9)

Relativamente a tali immobili è stata recuperata, presso gli uffici tecnici del Comune di Padova, la seguente documentazione.

1. Concessione edilizia n. 957/85 Prot. 60303/85 in data 11/12/1985 a nome dei Signori per ristrutturazione di edificio ad uso commerciale residenziale, rilasciata in data 05.02.1987. Concessione edilizia in sanatoria n. 957/85 Prot. 60303/85 in data 06.1.1988 a nome dei Signori per modifiche interne e prospettiche realizzate in



corso d'opera in variante al progetto n. 957/85 del 05.02.1987, rilasciata in data 16.11.1988. Conseguente abitabilità n. 29/98 Prot. 5593/88 in data 13.12.1988;

2. Concessione edilizia n. 3356 Prot. 48611 del 19.02.1986 a seguito di domanda a nome del sig. in data 31.10.1985 per intervento di ampliamento;

3. Permesso a costruire in sanatoria n. 2066/2004 del 30.10.2007 a seguito di domanda a nome della Società in data 01.04.2004 per aumento di superficie in unità ad uso commerciale;

4. Intervento di manutenzione delle facciate di edificio situato nella zona del Centro Storico (Piano del Colore) in data 08.08.2013 Prot. 4854.

ABUSI RILEVATI E COSTO PER LORO SISTEMAZIONE

E' stata rilevata la presenza di un giardino di inverno non legittimato da autorizzazione edilizia. Tale abuso non è sanabile poiché costituisce aumento di volume non più concedibile. Il CTU non valuterà il valore commerciale di tale giardino né la sua demolizione in quanto fine a sé stessa all'attività di ristorazione e facilmente smontabile qualora se ne rendesse la necessità.

POSSESSO DEI BENI

I beni oggetto di esecuzione immobiliare sono di proprietà degli esecutati in base alle proprie quote.

OCCUPAZIONE DEI BENI

I beni in oggetto sono così attualmente occupati:

- Fg 86 mapp. 552 sub. 5 dalla signora con regolare contratto di locazione;
- Fg 86 mapp. 552 sub. 8-9 dalla con sede in con regolare contratto di locazione ultradecennale.



RAPPORTI DI LOCAZIONE (VEDASI ALLEGATO N. 17)

Sono in essere 2 contratti di locazione:

Il primo contratto di locazione di immobile diverso da abitazione di tipo ultradecennale stipulato tra i Signori

relativamente all'unità

immobiliare Fg. 86 mapp. 552 subb. 7 - 8 - 9.

Il contratto ha durata di 10 + 10 anni a partire dal 13.10.2015. Il contratto, siglato avanti al Notaio Nicola Cassano in data 13.10.2015, Rep. 189764/46802, è stato regolarmente registrato ai RR.II. di Padova ai nn. 34461 R.G. 22721 R.P. in data 09.11.2015 e al n.13341 serie 1T. Il canone ammonta ad Euro 10.200,00 annui da corrispondere in 12 mensilità di 850,00 Euro al mese.

Nella zona simili attività commerciali vengono affittate mediamente ad €. 17,00/mq mese e poiché l'immobile presenta una superficie lorda di circa 193 mq (escluso il giardino di inverno) ne consegue che il corretto valore di affitto dovrebbe oscillare attorno ad €. 3.300,00/mese. Lo scrivente ritiene che tale canone sia da ritenersi eccessivamente basso e non congruo.

Il secondo contratto di locazione libera ad uso abitazione è stato siglato tra la signora

e la signora

relativamente all'unità immobiliare



Fg. 86 mapp. 552 sub. 5 Cat. A/3.

Il contratto ha durata di 4 anni a partire dal 01.10.2015 fino al 30.09.2019 con rinnovo automatico di 4 anni fino al 30.09.2023. Il contratto è stato regolarmente registrato ai RR.II. di Padova in data 2015 al n.5870 serie 3Te rinnovato in data 17.10.2019 Prot. 19101716255966537 - 00001. Il canone ammonta ad Euro 6.000,00 annui da corrispondere in 12 mensilità di 500,00 Euro al mese.

Nella zona simili attività unità immobiliari vengono affittate al valore più basso di €. 6,00/mq mese e poiché l'immobile presenta una superficie lorda di circa 210 mq ne consegue che il corretto valore di affitto dovrebbe oscillare attorno ad €. 1.260,00/mese. Lo scrivente ritiene che tale canone sia da ritenersi eccessivamente basso e non congruo.

SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE

Il CTU non ha riscontrato la presenza di un Condominio.

FORMALITA' VINCOLI ED ONERI

Non sono stati riscontrati vincoli in essere.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Lo scrivente ha riscontrato la presenza del seguente attestato di prestazione energetica rilasciato in data 07.10.2015 dal geom. Denis Vigolo che interessa l'unità al fg. 86 mapp. 552 sub 8. In virtù di tale attestato l'immobile ricade in Classe energetica C con un EP_{gl,nren} di 344,758 KWh/mqanno. Il certificato ha valenza di 10 anni fino al 06.10.2025.

Lo scrivente CTU non ha riscontrato la presenza di un attestato energetico per l'unità al Fg 86 mapp.552 sub. 5.

CRITERI DI STIMA

Il criterio di valutazione adottato per la stima è quello del "valore di mercato"



ottenuto comparando i prezzi noti del libero mercato, attinti su riviste specializzate, agenzie immobiliari, mediatori, con il bene oggetto di stima.

Tenendo conto dell'ubicazione e dei fattori normali di differenziazione, quali:

- l'età dell'immobile;
- la sua conservazione;
- il livello tecnologico della costruzione (grado di finitura, modalità di esecuzione delle opere, materiali impiegati, messa a norma degli impianti);
- lo stato di manutenzione e degrado;
- la sua destinazione d'uso;
- l'ubicazione ed il particolare contesto entro cui gravita l'immobile;
- l'altezza interna dei locali;
- l'assenza di autorimessa e/o posti auto ad uso esclusivo;
- la presenza di aree cortilizie utili ai fini commerciali;

il valore di mercato V_m , relativo all'unità immobiliare in oggetto, è quantificabile nella misura di:

€/mq.2.500,00 per l'unità ad uso abitativo e in €/mq 3.500,00 per l'unità ad uso commerciale.

Tali valori sono stati poi ridotti del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, riducendoli quindi ad **€2.125,00/mq per l'unità abitativa e ad €/mq 2.975,00 per l'unità commerciale.**

Inoltre le unità sono affittate scontano una diminuzione del valore del 20% portando il valore al mq in €. 1.700,00 per l'unità abitativa e in €/mq 2.380,00 per l'unità commerciale.

CONSISTENZE IMMOBILI (VEDASI ALLEGATO N. 6-9)

Superfici commerciali come da piante catastali, di progetto e di rilievo:



(mq. lordi compresi muri perimetrali e metà muri di confine e con arrotondamento delle superfici in eccesso o difetto).

1. N.C.E.U.; fg. 86 mapp. 552 sub 5 – abitazione P.T.-1-sotto tetto

P.T. ingresso e scala	mq 12,30	mq 12,30
P.T. portico ed ingresso coperto	mq 1,77	mq 1,77
P.1° abitazione	mq 133,78	mq 133,78
P.1° Terrazzo	mq 35,40	mq 35,40
Piano sotto tetto	mq 68,70	<u>mq 68,70</u>
Totale		mq 254,41

2. N.C.E.U.: fg. 86 mapp. 885 sub. 8-9-7 Piano T – attività commerciale (ristorazione)

P.1 S	mq 34,74	mq 34,74
P.T. attività commerciale	mq 156,00	mq 156,00
Portico interno	mq 19,30	mq 19,30
Ripostiglio	mq 15,95	mq 15,95
Portico di ingresso	mq 6,18	mq 6,18
Area cortilizia	mq 21x8	<u>mq 168,00</u>
Totale		mq 400,17

LOTTE FUNZIONALI E SUPERFICI DI STIMA CON L'APPLICAZIONE DEI

COEFFICIENTI CORRETTIVI

Lotto n°1 Comune di Padova

N.C.E.U.; fg. 86 mapp. 552 sub 5 – abitazione P.T.-1-sotto tetto

P.T. ingresso e scala	mq 12,30x1	mq 12,30
P.T. portico ed ingresso coperto	mq 1.77x0,33	mq 0,59
P.1° abitazione	mq 133,78x1	mq 133,78
P.1° Terrazzo	mq 35,40x0,33	mq 11,80



Piano sotto tetto (Hmed<2,70) mq 68,70x0,70 mq 48,09

Totale lotto 1 mq 206,56

Lotto n°2 Comune di Padova

N.C.E.U.: fg. 86 mapp. 885 sub. 8-9-7 Piano T – attività commerciale (ristorazione)

P.1 S mq 34,74x0,5 mq 17,37

P.T. attività commerciale mq 156,00x1 mq 156,00

Portico interno mq 19,30x0,33 mq 6,43

Ripostiglio mq 15,95x0,70 mq 11,17

Portico di ingresso mq 6,18x0,33 mq 2,06

Area cortilizia mq 21x8/10 mq 16,80

Totale lotto 2 mq 209,83

STIMA

Lotto n°1 Comune di Padova

N.C.E.U.; fg. 86 mapp. 552 sub 5 – abitazione P.T.-1-sotto tetto

Totale lotto 1: abitazione mq 206,56 x €1.700,00 = € 351.152,00

Valore arrotondato lotto 1 € 350.000,00

Quota di possesso Signora 1/1 € 350.000,00

Lotto n°2 Comune di Padova

N.C.E.U.: fg. 86 mapp. 885 sub. 8-9-7 Piano T – attività commerciale (ristorazione)

Totale lotto 2: commerciale mq 209,83 x 2.380,00 = 499.395,40

Valore arrotondato lotto 2 € 499.500,00

Quote di possesso

Signora 1/3 € 166.500,00

Signor 1/3 € 166.500,00

Signora € 166.500,00



Valore totale dei beni oggetto di esecuzione € 849.500,00

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto in questa sua relazione di stima a completa
evasione del ricevuto incarico e si firma.

Padova, 14.02.2024

Il C.T.U.

Ing. Pierluigi Cristaldi

Allegati:

- 1 Estratto di mappa N.C.T. relativo agli immobili;
- 2 Planimetrie N.C.E.U. relative agli immobili;
- 3 Visure catastali storiche ventennali;
- 4 Visure Ipotecarie storiche ventennali;
- 5 Relazione Notarile Studio Notaio Dott.ssa Giulia Messina Vitrano;
- 6 Concessione edilizia n. 957/85 Prot. 60303/85 in data 11/12/1985, concessione edilizia in sanatoria n. 957/85 Prot. 60303/85 in data 06.1.1988 e abitabilità n. 29/98 Prot. 5593/88 in data 13.12.1988;
- 7 Concessione edilizia n. 3356 Prot. 48611 del 19.02.1986;
- 8 Permesso a costruire in sanatoria n. 2066/2004 del 30.10.2007;
- 9 Intervento di manutenzione delle facciate di edificio (Piano del Colore) in data 08.08.2013 Prot. 4854;
- 10 Certificato di destinazione urbanistica;
- 11 Contratti di affitto;
- 12 Attestato di prestazione energetica;
- 13 Allegato fotografico (nr. 91 foto).

