

**TRIBUNALE DI PADOVA**  
**Esecuzioni immobiliari**

Procedura esecutiva

n. **290/23 R.G. Es.**

Giudice dott.ssa Paola Rossi

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

**PERIZIA DI STIMA**

**marcopastorini**  
**architetto**  
via Sacro Cuore 104/A 35135 Padova  
marcopastorini@gmail.com  
3392270610 - 0492025604



PAGINA VUOTA



1. <b>PREMESSA</b> .....	5
1.1. Individuazione dei beni oggetto di esecuzione .....	5
1.2. Riepilogo dell'attività peritale .....	6
2. <b>ADEMPIMENTI PRELIMINARI</b> .....	7
2.1. Disamina documentazione ex art. 567 c.p.c .....	7
2.2. Inizio operazioni peritali .....	7
2.3. Stato di occupazione degli immobili .....	7
2.3.1. LOTTO A .....	7
2.3.2. LOTTO B .....	8
3. <b>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</b> .....	8
3.1. LOTTO A .....	8
3.1.1. Attuali identificativi catastali .....	9
3.1.2. Confini catastali .....	11
3.2. LOTTO B .....	12
3.2.1. Attuali identificativi catastali .....	12
3.2.2. Confini catastali .....	14
3.3. Corrispondenza identificativi catastali tra atto di pignoramento e istanza di vendita .....	14
3.4. Corrispondenza con stato dei luoghi - Regolarità dell'accatastamento .....	14
4. <b>TITOLI DI PROVENIENZA</b> .....	15
4.1. Diritti di comproprietà con altri diritti reali con soggetti estranei .....	15
4.1.1. Proprietà dei beni .....	15
4.1.2. Altri diritti reali .....	16
5. <b>ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	16
5.1. Certificato di Destinazione Urbanistica e Destinazione urbanistica dell'area ...	16
5.2. Titoli abilitativi reperiti .....	16
5.3. Agibilità .....	17
5.4. Difformità urbanistiche e modalità di legittimazione .....	17
6. <b>DESCRIZIONE DEI BENI</b> .....	18
6.1. Contesto urbano .....	18
6.2. Descrizione del complesso immobiliare nell'insieme .....	19
6.2.1. Considerazioni in merito alla presenza di vizi costruttivi .....	20
6.3. Descrizione analitica dei beni oggetto di esecuzione .....	21



6.3.1. LOTTO A.....	21
Appartamento.....	21
Garage.....	22
Posto auto.....	22
6.3.1.1. Finiture interne.....	22
6.3.1.2. Attestato di Prestazione Energetica.....	24
6.3.1.3. Elenco sintetico delle qualità costruttive e dello stato di conservazione ..	24
6.3.1.4. CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE .....	25
6.3.2. LOTTO B .....	25
Appartamento.....	25
Garage.....	26
6.3.2.1. Finiture interne.....	26
6.3.2.2. Attestato di Prestazione Energetica.....	28
6.3.2.3. Elenco sintetico delle qualità costruttive e dello stato di conservazione ..	28
6.3.2.4. CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE .....	29
<b>7. STIMA DEGLI IMMOBILI.....</b>	<b>29</b>
7.1. Suddivisione in lotti di vendita .....	29
7.2. Criteri di stima .....	29
7.3. Stima .....	30
7.3.1. Stima - LOTTO A .....	31
7.3.2. Stima - LOTTO B.....	32
<b>8. FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI, VINCOLI, ONERI SUSCETTIBILI DI CANCELLAZIONE.....</b>	<b>33</b>
8.1. Trascrizioni contro .....	33
<b>9. FORMALITA', VINCOLI, ONERI CHE RIMARRANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....</b>	<b>36</b>
9.1. Convenzioni e atti di asservimento urbanistico .....	36
9.2. Gravami di natura condominiale .....	37



## 1. PREMESSA

In data 27.10.2023, la dott.ssa Paola Rossi, Giudice dell'Esecuzione, nominava formalmente il sottoscritto arch. Marco Pastorini, con studio professionale in via Sacro Cuore 104a a Padova, Consulente Tecnico d'Ufficio (CTU) per la stima dei beni pignorati nell'**esecuzione immobiliare n° 290/23** R.G. Es., promossa da [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] e lo si invitava a comparire per la formulazione dei quesiti e per prestare giuramento.

In data 30.10.2023 il sottoscritto ha effettuato deposito telematico del verbale di giuramento presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari.

(allegato 'A' - Quesito)

### 1.1. Individuazione dei beni oggetto di esecuzione

con riferimento specifico all'Atto di pignoramento ed all'Istanza di vendita

Per facilità di esposizione e lettura si identificheranno sin d'ora due lotti distinti, coerentemente con analogha identificazione già effettuata dal custode giudiziario:

#### LOTTO A

- Dati catastali:** Catasto fabbricati - Comune di Padova PD  
**Fg. 36 - mapp. 733 - sub. 33** - A/2 - cons: 6,5 vani - via Montà 159  
**Fg. 36 - mapp. 733 - sub. 35** - C/6 - cons: 15 mq - via Montà 159  
**Fg. 36 - mapp. 733 - sub. 82** - C/6 - cons: 12 mq - via Montà 159
- Diritto in esecuzione:** proprietà per 1\1
- Luogo:** Padova PD, quartiere 'Sant'Ignazio-Montà' - via Montà n. 159  
Scala 'C', interno 9;
- Tipologia di beni:** Piena proprietà di monolocale con cucina, locali accessori in sottotetto, garage e posto auto scoperto, il tutto situato in complesso condominiale;



**LOTTO B**

<b>Dati catastali:</b>	<u>Catasto fabbricati</u> - Comune di Padova PD <b>Fg. 36 - mapp. 733 - sub. 51</b> - A/2 - cons: 6 vani - via Montà 159 <b>Fg. 36 - mapp. 733 - sub. 57</b> - C/6 - cons: 15 mq - via Montà 159
<b>Diritto in esecuzione:</b>	proprietà per 1\1
<b>Luogo:</b>	Padova PD, quartiere 'Sant'Ignazio-Montà' - via Montà n. 159 Scala 'D', interno 6;
<b>Tipologia di beni:</b>	Piena proprietà di monolocale con cucina, locali accessori in sottotetto e garage, il tutto situato in complesso condominiale;

**1.2. Riepilogo dell'attività peritale**

- in data 30.10.2023: - Deposito telematico del verbale di giuramento, acquisizione telematica del fascicolo depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Padova e disamina della documentazione agli atti;
- periodo - Acquisizione del **titolo di provenienza degli immobili** oggetto di  
successivo: esecuzione presso lo studio del Notaio dott. Roberto Franco;
- Indagine presso gli **Uffici del Catasto** per l'acquisizione documentale di: visure per immobili - estratto di mappa - planimetrie catastali attuali;
  - **Verifica completezza documentazione ex art. 567 c.p.c.** depositata agli atti;
  - **Accertamento della conformità urbanistica** degli immobili presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Padova tramite: ricerca delle pratiche edilizie relative al fabbricato in oggetto, presentazione di richiesta formale di accesso agli atti e domanda di riproduzione della documentazione tecnica necessaria ai fini delle verifiche richieste;
  - **Invio della Comunicazione di inizio operazioni peritali** alla ditta debitrice tramite Posta Elettronica Certificata;
- in data 07.12.2023 - **Inizio delle operazioni peritali** con sopralluogo presso gli  
e in data 13.12.2023: immobili oggetto di esecuzione;



- periodo successivo:
- Indagine presso l'Agenzia del Entrate per il **rinnovo delle risultanze 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 valutazione degli immobili ed **elaborazione della perizia di stima**;
  - **Conclusione delle operazioni peritali** con invio della perizia di stima alla ditta debitrice ed al creditore procedente, e deposito telematico della perizia di stima presso la cancelleria del Tribunale di Padova entro i termini disposti dal G.E.;

## 2. ADEMPIMENTI PRELIMINARI

### 2.1. Disamina documentazione ex art. 567 c.p.c

Il creditore ha depositato Certificazione notarile del Dott. Enrico Zecchinato Gallo, notaio in Vigonza PD, documentazione prevista ex art. 567 c.p.c. relativa ai soggetti intestatari degli immobili pignorati, effettuato nei venti anni precedenti alla trascrizione del pignoramento, fino alla data 03.10.2023.

**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa.**

### 2.2. Inizio operazioni peritali

Le operazioni peritali hanno avuto inizio il giorno 07.12.2023, alla presenza del dott. [REDACTED] per conto del Custode, della [REDACTED], locataria degli immobili al LOTTO B, e sono proseguite in data 13.12.2023 alla presenza della [REDACTED] [REDACTED] locataria dell'appartamento (sub. 33) e del garage al LOTTO B (sub. 35). In entrambe le date **sono stati regolarmente effettuati i sopralluoghi presso gli immobili.**

### 2.3. Stato di occupazione degli immobili

#### 2.3.1. LOTTO A

L'appartamento ed il garage (rispettivamente sub. 33 e sub. 35) risultano occupati in virtù di "**Contratto di locazione ad uso abitativo**", ai sensi dell'art. 2 comma 3, L. 431\1998, fornito al sottoscritto per il tramite del Custode, stipulato in data 30.03.2015 tra la [REDACTED] (locatrice) e la sig.ra [REDACTED] (locataria), registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Padova in data 30.03.2015 al n. [REDACTED] come verificato dal sottoscritto tramite apposito accertamento. La durata del



contratto è di 3 anni con decorrenza dal 01.04.2015 e scadenza al 31.03.2018, e si è rinnovato tacitamente ogni due anni, fino al 31.03.2024. Sulla base della imminente scadenza del suddetto contratto, **il sottoscritto ritiene che questo risulti non opponibile alla procedura di vendita**, pertanto le attuali circostanze di occupazione degli immobili possono considerarsi ininfluenti ai fini della valutazione di stima.

Relativamente al posto auto (sub. 82), questo viene attualmente utilizzato dalla sig.ra [REDACTED] senza accordi formalizzati.

Da quanto è stato possibile appurare attraverso apposita indagine non risultano ulteriori contratti di locazione o di altro tipo incidenti sul godimento degli immobili.

### 2.3.2. LOTTO B

Gli immobili risultano occupati in virtù di "**Contratto di locazione ad uso abitativo**", ai sensi dell'art. 2 comma 3, L. 431\1998, fornito al sottoscritto per il tramite del Custode, stipulato in data 16.04.2015 tra la società [REDACTED] (locatrice) e la sig.ra [REDACTED] (locataria), registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Padova in data 17.04.2015 al n.

[REDACTED] come verificato dal sottoscritto tramite apposito accertamento. La durata del contratto è di 3 anni con decorrenza dal 01.05.2015 e scadenza al 30.04.2018, e si è rinnovato tacitamente ogni due anni, fino al 30.04.2024. Sulla base della imminente scadenza del suddetto contratto, **il sottoscritto ritiene che questo risulti non opponibile alla procedura di vendita**, pertanto le attuali circostanze di occupazione degli immobili possono considerarsi ininfluenti ai fini della valutazione di stima.

Da quanto è stato possibile appurare attraverso apposita indagine non risultano ulteriori contratti di locazione o di altro tipo incidenti sul godimento degli immobili.

(I contratti di locazione formano l'**allegato 'L'**)

## 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

### 3.1. LOTTO A

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

**Dati catastali:** Catasto fabbricati - Comune di Padova PD  
**Fg. 36 - mapp. 733 - sub. 33** - A/2 - cons: 6,5 vani - via Montà 159  
**Fg. 36 - mapp. 733 - sub. 35** - C/6 - cons: 15 mq - via Montà 159  
**Fg. 36 - mapp. 733 - sub. 82** - C/6 - cons: 12 mq - via Montà 159

**Diritto colpito:** proprietà per 1\1



### 3.1.1. Attuali identificativi catastali

#### Appartamento

Catasto Fabbricati - Comune di Padova (PD)

**Fg. 36 - part. 733 - sub. 33** - cat. A/2 - cl. 3 - cons. 6,5 vani - sup. catastale: totale 95 mq  
- totale escluse aree scoperte 92 mq - rendita € 1.023,88 - via Montà n. 159 - P: 2-3

- Dati immobili derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/05/2016 Pratica n. PD0086084 in atti dal 19/05/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 36455.1/2016);

- Immobili intestati a:

- [REDACTED] **a socio unico**, sede in [REDACTED] - c.f. [REDACTED]  
Diritto reale: **proprietà per 1\1**

- Dati intestazione derivanti da: Atto del 23/06/2006 Pubblico ufficiale FRANCO ROBERTO Sede PADOVA (PD) Repertorio n. 86915 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 20120.1/2006 Reparto PI di PADOVA in atti dal 04/07/2006;

#### Garage

Catasto Fabbricati - Comune di Padova (PD)

**Fg. 36 - part. 733 - sub. 35** - cat. C/6 - cl. 5 - cons. 15 mq - sup. catastale: totale 17 mq  
- rendita € 49,58 - via Montà n. 159 - P: T

- Dati immobili derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/05/2016 Pratica n. PD0086088 in atti dal 19/05/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 36458.1/2016);

- Immobili intestati a:

- [REDACTED] **a socio unico**, sede in [REDACTED] - c.f. [REDACTED]  
Diritto reale: **proprietà per 1\1**

- Dati intestazione derivanti da: Atto del 23/06/2006 Pubblico ufficiale FRANCO ROBERTO Sede PADOVA (PD) Repertorio n. 86915 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 20120.1/2006 Reparto PI di PADOVA in atti dal 04/07/2006;

#### Posto auto

Catasto Fabbricati - Comune di Padova (PD)

**Fg. 36 - part. 733 - sub. 82** - cat. C/6 - cl. 2 - cons. 12 mq - sup. catastale: totale 12 mq  
- rendita € 24,79 - via Montà n. 159 - P: T



- Dati immobili derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/05/2016 Pratica n. PD0086197 in atti dal 19/05/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 36545.1/2016);
- Immobili intestati a:
  - [REDACTED] **a socio unico**, sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED]  
Diritto reale: **proprietà per 1 \ 1**
- Dati intestazione derivanti da: Atto del 23/06/2006 Pubblico ufficiale FRANCO ROBERTO Sede PADOVA (PD) Repertorio n. 86915 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 20120.1/2006 Reparto PI di PADOVA in atti dal 04/07/2006;

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

**Cortile e area di manovra**

Catasto Fabbricati - Comune di Padova (PD)

**Fg. 36 - part. 733 - sub. 1** - Bene comune non censibile dal 19.05.2016;

- Dati immobili derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/05/2016 Pratica n. PD0085936 in atti dal 19/05/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 36384.1/2016);

Catasto Fabbricati - Comune di Padova (PD)

**Fg. 36 - part. 1171 - sub. 1** - Bene comune non censibile dal 23.02.2017;

- Dati immobili derivanti da: VARIAZIONE del 22/02/2017 Pratica n. PD0027327 in atti dal 23/02/2017 ACQUISIZIONE ELABORATO PLANIMETRICO (n. 9760.1/2017);

**Portico e vano scala**

Catasto Fabbricati - Comune di Padova (PD)

**Fg. 36 - part. 733 - sub. 23** - Bene comune non censibile dal 19.05.2016;

- Dati immobili derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/05/2016 Pratica n. PD0086049 in atti dal 19/05/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 36428.1/2016);

**Il complesso condominiale sorge su area così censita:**

Catasto Terreni - Comune di Padova (PD)

**Fg. 36 - part. 733** - ENTE URBANO - sup. 36 are 12 ca

- Dati immobili derivanti da: Tipo Mappale del 03/10/2002 Pratica n. 229662 in atti dal 03/10/2002 (n. 9300.1/2002);



Catasto Terreni - Comune di Padova (PD)

**Fig. 36 - part. 1171** - ENTE URBANO - sup. 12 are 05 ca

- Dati immobili derivanti da: Tipo Mappale del 09/10/2002 Pratica n. 270826 in atti dal 09/10/2002 (n. 9559.1/2002);

### 3.1.2. Confini catastali

#### **Confini del lotto unico (C.T. fg. 36 - mapp. 733 e 1171):**

nord-est: mapp. 1584 (marciapiede ad uso pubblico) e mapp. 568 (lotto edificato di altra proprietà)  
sud-ovest: mapp. 157 - 646 (lotti ineditati di altra proprietà)  
nord-ovest: mapp. 153 - 1172 (lotti edificati di altra proprietà)  
sud-est: mapp. 1248 - 647 (lotti edificati di altra proprietà)

#### **Confini dell'appartamento (C.F. fg. 36 - mapp. 733 - sub. 33):**

nord-est: appartamento di altra proprietà (sub. 32)  
sud-ovest: appartamento di altra proprietà (sub. 93)  
nord-ovest: appartamenti di altra proprietà (sub. 32 e 93) e vano scala condominiale (sub. 23)  
sud-est: distacco su scoperto condominiale

#### **Confini del garage (C.F. fg. 36 - mapp. 733 - sub. 35):**

nord-est: portico condominiale (sub. 23)  
sud-ovest: area di manovra condominiale (sub. 1)  
nord-ovest: garage di altra proprietà (sub. 34)  
sud-est: garage di altra proprietà (sub. 36)

#### **Confini del posto auto (C.F. fg. 36 - mapp. 733 - sub. 82):**

nord-est: posto auto di altra proprietà (sub. 83)  
sud-ovest: posto auto di altra proprietà (sub. 81)  
nord-ovest: area di manovra condominiale (sub. 1)  
sud-est: scoperto condominiale (sub. 1)



**3.2. LOTTO B**

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

**Dati catastali:** Catasto fabbricati - Comune di Padova PD  
**Fg. 36 - mapp. 733 - sub. 51** - A/2 - cons: 6 vani - via Montà 159  
**Fg. 36 - mapp. 733 - sub. 57** - C/6 - cons: 15 mq - via Montà 159  
**Diritto colpito:** proprietà per 1\1

**3.2.1. Attuali identificativi catastali****Appartamento**

Catasto Fabbricati - Comune di Padova (PD)

**Fg. 36 - part. 733 - sub. 51** - cat. A/2 - cl. 3 - cons. 6 vani - sup. catastale: totale 94 mq  
 - totale escluse aree scoperte 92 mq - rendita € 945,12 - via Montà n. 159 - P: 2-3

- Dati immobili derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/05/2016 Pratica n. PD0086111 in atti dal 19/05/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 36472.1/2016);

- Immobili intestati a:

- [REDACTED] **a socio unico**, sede in [REDACTED] - c.f. [REDACTED]  
 Diritto reale: **proprietà per 1\1**

- Dati intestazione derivanti da: Atto del 23/06/2006 Pubblico ufficiale FRANCO ROBERTO Sede PADOVA (PD) Repertorio n. 86915 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 20120.1/2006 Reparto PI di PADOVA in atti dal 04/07/2006;

**Garage**

Catasto Fabbricati - Comune di Padova (PD)

**Fg. 36 - part. 733 - sub. 57** - cat. C/6 - cl. 5 - cons. 15 mq - sup. catastale: totale 17 mq  
 - rendita € 49,58 - via Montà n. 159 - P: T

- Dati immobili derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/05/2016 Pratica n. PD0086125 in atti dal 19/05/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 36479.1/2016);

- Immobili intestati a:

- [REDACTED] **a socio unico**, sede in [REDACTED] - c.f. [REDACTED]  
 Diritto reale: **proprietà per 1\1**



- Dati intestazione derivanti da: Atto del 23/06/2006 Pubblico ufficiale FRANCO ROBERTO Sede PADOVA (PD) Repertorio n. 86915 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 20120.1/2006 Reparto PI di PADOVA in atti dal 04/07/2006;

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

**Cortile e area di manovra**

Catasto Fabbricati - Comune di Padova (PD)

**Fg. 36 - part. 733 - sub. 1** - Bene comune non censibile dal 19.05.2016;

- Dati immobili derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/05/2016 Pratica n. PD0085936 in atti dal 19/05/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 36384.1/2016);

Catasto Fabbricati - Comune di Padova (PD)

**Fg. 36 - part. 1171 - sub. 1** - Bene comune non censibile dal 23.02.2017;

- Dati immobili derivanti da: VARIAZIONE del 22/02/2017 Pratica n. PD0027327 in atti dal 23/02/2017 ACQUISIZIONE ELABORATO PLANIMETRICO (n. 9760.1/2017);

**Portico e vano scala**

Catasto Fabbricati - Comune di Padova (PD)

**Fg. 36 - part. 733 - sub. 44** - Bene comune non censibile dal 19.05.2016;

- Dati immobili derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/05/2016 Pratica n. PD0086107 in atti dal 19/05/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 36469.1/2016);

**Il complesso condominiale sorge su area così censita:**

Catasto Terreni - Comune di Padova (PD)

**Fg. 36 - part. 733** - ENTE URBANO - sup. 36 are 12 ca

- Dati immobili derivanti da: Tipo Mappale del 03/10/2002 Pratica n. 229662 in atti dal 03/10/2002 (n. 9300.1/2002);

Catasto Terreni - Comune di Padova (PD)

**Fg. 36 - part. 1171** - ENTE URBANO - sup. 12 are 05 ca

- Dati immobili derivanti da: Tipo Mappale del 09/10/2002 Pratica n. 270826 in atti dal 09/10/2002 (n. 9559.1/2002);



### 3.2.2. Confini catastali

#### Confini del lotto unico (C.T. fg. 36 - mapp. 733 e 1171):

- nord-est: mapp. 1584 (marciapiede ad uso pubblico) e mapp. 568 (lotto edificato di altra proprietà)
- sud-ovest: mapp. 157 - 646 (lotti inediti di altra proprietà)
- nord-ovest: mapp. 153 - 1172 (lotti edificati di altra proprietà)
- sud-est: mapp. 1248 - 647 (lotti edificati di altra proprietà)

#### Confini dell'appartamento (C.F. fg. 36 - mapp. 733 - sub. 51):

- nord: distacco su scoperto condominiale
- sud: appartamenti di altra proprietà (sub. 50 e 52) e vano scala condominiale (sub. 44)
- ovest: appartamento di altra proprietà (sub. 50)
- est: appartamento di altra proprietà (sub. 52)

#### Confini del garage (C.F. fg. 36 - mapp. 733 - sub. 57):

- nord: garage di altra proprietà (sub. 56)
- sud: garage di altra proprietà (sub. 58)
- ovest: area di manovra condominiale (sub. 1)
- est: portico condominiale (sub. 23)

*(allegato 'C' – Documentazione catastale)*

### 3.3. Corrispondenza degli identificativi catastali tra atto di pignoramento, istanza di vendita e risultanze attuali

Relativamente ai dati catastali sopraindicati, per il LOTTO A e per il LOTTO B si conferma la corrispondenza tra gli identificativi catastali risultanti dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita, come anche tra questi e le attuali risultanze catastali.

### 3.4. Corrispondenza con stato dei luoghi - Regolarità dell'accatastamento

Relativamente agli immobili in oggetto, per l'appartamento al LOTTO A (sub. 33) e per l'appartamento al LOTTO B (sub. 51), si rileva che le planimetrie catastali differiscono lievemente rispetto a quanto rilevato in occasione del sopralluogo e differiscono anche rispetto allo stato assentito urbanisticamente. In particolare, in corrispondenza di entrambi i sottotetti viene raffigurata una tramezza divisoria tra due locali che non risulta essere stata realizzata. Le planimetrie catastali degli appartamenti ai due lotti dovranno essere regolarizzate, le modalità ed i costi



verranno comunque adeguatamente esplicitati nel successivo paragrafo relativo alla conformità urbanistica.

#### 4. TITOLI DI PROVENIENZA

Lo scrivente ha reperito i seguenti titoli di provenienza degli immobili:

- **Atto di compravendita**, redatto dal notaio ROBERTO FRANCO di Padova, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Padova, in data 23.11.2000, rep.n. 72926 racc.n. 10784, registrato a Padova in data 12.12.2000 al n. 7523 serie 1V, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova il 04.12.2000 ai nn. 46426/28952, 46427/28953 e 46428/28954;
- **Atto di compravendita**, redatto dal notaio ROBERTO FRANCO di Padova, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Padova, in data 23.06.2006, rep.n. 86915 racc.n. 16095, registrato a Padova 2 al n. 9889 serie 1T, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova il 03.07.2006 ai nn. 36329/20120;

In virtù degli atti sopraindicati la ditta [REDACTED] è divenuta titolare della piena proprietà degli immobili oggetto della presente esecuzione al LOTTO A ed al LOTTO B, ivi comprese le parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del C.C., ed in particolare per il Lotto A il mapp. 733 sub. 1 (cortile), mapp. 1171 sub. 1 (cortile) e mapp. 733 sub. 23 (portico e vano scala), e per il Lotto B il mapp. 733 sub. 1 (cortile), mapp. 1171 sub. 1 (cortile) e mapp. 733 sub. 44 (portico e vano scala). L'atto richiama inoltre l'esistenza di Regolamento di condominio. Come specificato nella Certificazione notarile agli atti, alla trascrizione dell'atto di compravendita rep.n. 86915 si sono aggiunte due annotazioni di inefficacia ex art. 2901 c.c. in data 13.09.2021 ai nn. 39066/6391 e nn. 39067/6392.

(allegato 'B' - Titolo di provenienza)

#### 4.1. Diritti di comproprietà con altri diritti reali con soggetti estranei

##### 4.1.1. Proprietà dei beni

Come risulta dalla documentazione agli atti e come appurato in base alle indagini ipocatastali effettuate ed ai titoli di provenienza reperiti, di cui al precedente paragrafo, i beni oggetto del presente procedimento risultano così intestati:

- [REDACTED] sede in [REDACTED] - c.f. [REDACTED]  
diritto reale: **diritto di proprietà per 1\1**

**Relativamente ai suddetti immobili non risultano ulteriori diritti di comproprietà o altri diritti reali con soggetti estranei.**



#### 4.1.2. Altri diritti reali

Dalle indagini esperite non risultano ulteriori diritti a favore di terzi

### 5. ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITÀ URBANISTICA

Allo scopo di accertare la conformità urbanistica e di valutare la presenza di possibili opere abusive negli immobili oggetto di esecuzione, il sottoscritto ha effettuato le seguenti indagini.

#### 5.1. Certificato di Destinazione Urbanistica e Destinazione urbanistica dell'area

Sulla base di C.D.U. Certificato di Destinazione Urbanistica n. 0573173 rilasciato in data 09.01.2024, il Piano degli Interventi vigente nel Comune di Padova inquadra l'area in oggetto ricadente in "Z.T.O. Zona Territoriale Omogenea B2 - Residenziale di completamento a medio-bassa densità".

(*allegato '1' - Certificato di Destinazione Urbanistica*)

#### 5.2. 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, che possano avere legittimato interventi nel corso del secolo scorso, consultando attentamente quanto messo a disposizione dall'Ufficio Tecnico Comunale, che ha prodotto i seguenti provvedimenti:

- "**Concessione edilizia n. 3243/00**", prat.n. 3242/00, rilasciata in data 03.01.2001, intestata alla ditta [REDACTED], per lavori di "demolizione fabbricato esistente e nuova costruzione di n. 4 fabbricati residenziali", sul terreno allora censito al fg. 36 mapp. 1171-725-726-732-733-764-769 in via Montà;
- "**Permesso di costruire n. 3243/00/1**", prat.n. 3212/2003, rilasciato in data 03.12.2003, intestato alla ditta [REDACTED] per "modifiche alla distribuzione interna dei locali e cambio di destinazione d'uso di nove unità da residenziali a commerciali", sul terreno allora censito al fg. 36 mapp. 1171-725-726-732-733-764-769 in via Montà;

**I provvedimenti edilizi sopraindicati legittimano la costruzione dei fabbricati condominiali nel loro complesso e delle unità immobiliari oggetto di procedura.**



### 5.3. Agibilità

- **“Richiesta di Agibilità prot.n. 6648/03”**, presentata in data 10.12.2003, intestata alla ditta 'C [REDACTED] per “n. 27 unità immobiliari ad uso alloggio residenziale + 9 unità ad uso ufficio commerciale + 37 unità ad uso garage + 30 unità ad uso posto auto scoperto”, riferita alle pratiche edilizie sopraindicate;

Alla richiesta di agibilità è seguita dichiarazione di conclusione del procedimento in data 17.03.2010 per maturazione di silenzio assenso alla data del 19.01.2004. **Le unità immobiliari in oggetto risultano dotate di agibilità per formazione di silenzio assenso.**

### 5.4. Difformità urbanistiche e modalità di legittimazione

Attraverso il raffronto tra gli elaborati grafici allegati ai sopracitati provvedimenti autorizzativi e attraverso quanto è stato possibile accertare in occasione dei sopralluoghi, si sono rilevate alcune difformità rispetto a quanto assentito.

In entrambi gli appartamenti, sub. 33 al LOTTO A e sub. 51 al LOTTO B, è stata rilevata la presenza di un soppalco di circa 20 mq, accessibile attraverso scaletta retrattile, ricavato in corrispondenza del piano sottotetto tramite un impalcato in legno poggiato sulle tramezze del vano scala realizzate non a tutta altezza, come previsto dalla pratica edilizia, bensì ad altezza inferiore. Diretta conseguenza della realizzazione di tale manufatto è la diminuzione dell'altezza media dell'intero sottotetto, inferiore al minimo di 2,4 m, previsto per i locali accessori.

Dal momento che l'Ufficio tecnico del Comune di Padova non ha potuto reperire e fornire allo scrivente pratiche edilizie che legittimino tali interventi, si ritiene consigliabile come approccio più economico e ragionevole, che il soppalco debba essere rimosso per ripristinare l'altezza media minima prevista da progetto.

Si ritiene di poter considerare un costo finalizzato alla rimozione del soppalco, ripristinando la legittimità urbanistica degli immobili, insieme ad un costo per l'aggiornamento catastale come indicato al precedente paragrafo 3.4, il tutto stimabile arrotondato pari a:

**€ 3.000,00** (euro tremila/00) **per il LOTTO A**

**€ 3.000,00** (euro tremila/00) **per il LOTTO B**

*(allegato 'D' – Documentazione urbanistica)*



## 6. DESCRIZIONE DEI BENI

### LOTTO A

I beni in oggetto sono costituiti dalla piena proprietà di un appartamento monolocale con cucina al piano secondo, ampi locali accessori non permanentemente abitabili in piano sottotetto, garage e posto auto scoperto, il tutto situato in complesso condominiale.

Gli immobili sono ubicati a Padova, nel quartiere [REDACTED] in via [REDACTED]

### LOTTO B

I beni in oggetto sono costituiti dalla piena proprietà di un appartamento monolocale con cucina al piano secondo, ampi locali accessori non permanentemente abitabili in piano sottotetto e garage, il tutto situato in complesso condominiale.

Gli immobili sono ubicati a Padova, nel quartiere [REDACTED] in via [REDACTED]

### 6.1. Contesto urbano

Gli immobili si trovano in Comune di Padova [REDACTED]. Si tratta di una zona semi-periferica di Padova, storicamente consolidata come zona residenziale periurbana, comunemente nota come [REDACTED], 3 km ad ovest del centro storico ed a circa 700 m dall'anello tangenziale di Padova. Il tessuto urbano, storicamente strutturato lungo [REDACTED], si è poi sviluppato, prevalentemente nel secondo dopoguerra, con una densità medio-bassa, la maggior parte degli edifici è di tipo residenziale, in parte di costruzione recente ed in parte risalente agli anni '70-'80, di livello medio. La zona si trova ai limiti della zona agricola. 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, la zona è dotata di verde pubblico e parcheggi.

**Il complesso 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 alla relativa vicinanza al Centro storico, alla viabilità ed alla dotazione di servizi.**



## 6.2. Descrizione del complesso immobiliare nell'insieme

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione, fanno parte di un pregevole complesso condominiale a destinazione residenziale denominato [REDACTED], di recente costruzione, ultimato nella prima metà degli anni 2000, composto da quattro fabbricati tra loro pressoché gemelli e tutti sviluppati su tre piani fuori terra più un piano sottotetto. Gli edifici che compongono il complesso condominiale, ospitano circa 10 appartamenti ciascuno, si presentano accurati nella loro forma compositiva e nella scelta delle finiture, che risultano essere di gusto contemporaneo e conferiscono agli edifici un aspetto decisamente pregevole. I fabbricati che compongono il complesso si presentano all'esterno con rivestimenti in laterizio faccia a vista alternato a tinteggiature di colore crema ai piani e di colore bianco al piano terra, le facciate presentano alcuni abbaini in corrispondenza delle coperture.

Gli immobili compresi nel LOTTO A sono situati nel blocco 'Scala C', mentre gli immobili compresi nel LOTTO B sono situati nel blocco 'Scala D'.

L'accesso pedonale e carrabile al lotto avviene a nord da via Montà, tramite un cancello pedonale ed un cancello carrabile entrambi in ferro zincato, l'area condominiale esterna è ben tenuta, dotata di impianto di illuminazione e di impianto idrico, i camminamenti come anche gli scoperti carrabili sono tutti pavimentati in masselli di calcestruzzo autobloccanti, nella zona centrale del complesso è presente un ampio parco piantumato, i confini sono per la maggior parte delimitati da paletti metallici e rete metallica plastificata con anteposte siepi.

Gli edifici presentano strutture a telaio in cemento armato con solai in laterocemento, i solai di copertura sono di tipo a falde con struttura in legno, il manto di copertura è in tegole curve di laterizio, le murature perimetrali sono in blocchi di laterizio del tipo 'a cassetta' con isolamento termico. I serramenti esterni delle parti condominiali sono in alluminio, i serramenti delle parti residenziali sono principalmente in legno e corredati di scuri esterni in legno, le parti condominiali interne sono pavimentate in gres porcellanato. I vani scala sono sprovvisti di ascensore, il vano scala del blocco 'C' presenta un servoscala, le scale interne presentano gradini in marmo e parapetto in metallo con struttura in legno.

**Nel suo insieme l'intero complesso condominiale è di fattura pregevole, gli edifici si presentano accurati nella loro forma compositiva con ricercatezza nelle dotazioni e nella qualità delle finiture che sono di discreto livello. Le parti comuni sia esterne che**



**interne appaiono conservate in un buono stato di manutenzione e di decoro, gli edifici non presentano lesioni né difetti costruttivi apparenti eccetto quanto indicato nel prossimo paragrafo. I tagli degli appartamenti (monocalci con cucina ed ulteriori vani al sottotetto) e la relativa vicinanza al centro storico di Padova sono sicuramente a vantaggio di una buona commerciabilità degli immobili.**

#### **6.2.1. Considerazioni in merito alla presenza di vizi costruttivi**

Tramite le informazioni reperite attraverso Sentenza del Tribunale di Padova nella causa civile di I° grado iscritta al n. 3340/08, depositata agli atti della presente procedura, sulla base delle informazioni reperite attraverso l'attuale Amministrazione condominiale e sulla base delle informazioni reperite attraverso gli attuali locatari degli immobili ai LOTTI A e B, negli anni immediatamente successivi alla costruzione del complesso immobiliare risultano essere emersi alcuni vizi costruttivi, in parte di carattere occulto, originati in fase realizzativa su tutti gli edifici, in forme più o meno consistenti.

Oltre ad alcuni vizi minori già oggetto di interventi di risoluzione concentrati alle finiture comuni e principalmente esterne, il vizio costruttivo sostanziale, i cui effetti sono stati riscontrati anche dal sottoscritto in occasione delle operazioni peritali di sopralluogo, apparentemente presente in forma maggiore nell'edificio che ospita gli immobili al LOTTO A, è costituito da una scorretta posa dell'intero pacchetto di copertura, in particolare del manto impermeabilizzante, che ha tutt'oggi come diretta conseguenza la formazione di regolari infiltrazioni di acque meteoriche in corrispondenza del piano sottotetto.

Il sottoscritto ritiene che tale vizio costruttivo non possa essere risolto con limitati interventi puntuali ma che la posa degli strati esterni dell'intera chiusura debba essere ricorrettamente eseguita, verificando lo stato dell'intera superficie impermeabilizzante, valutandone le opportunità di recupero o di rimozione con rifacimento integrale, verificando contestualmente l'assemblaggio delle strutture di copertura in legno verso gli abbaini e verso i lucernai, verificando lo stato delle lattonomie, con possibilità di recupero dell'intero manto di copertura in tegole curve. L'intervento potrà essere gestito esclusivamente a livello condominiale.



### 6.3. Descrizione analitica dei beni oggetto di esecuzione

#### 6.3.1. LOTTO A

##### Appartamento

L'appartamento è sviluppato al piano secondo e sottotetto, è orientato ad est con affacci finestrato sullo scoperto condominiale, lungo gli altri lati confina con appartamenti di altra proprietà e con il vano scala condominiale.

##### *Composizione e dati metrici principali*

- Ingresso, monocale, cucina, bagno, locali accessori non permanentemente abitabili in sottotetto, lavanderia, terrazzino, garage, posto auto scoperto;
- Superficie netta calpestabile dell'appartamento: 47 mq;
- Superficie netta calpestabile del sottotetto: 51 mq;
- Superficie netta calpestabile del terrazzino: 10 mq;
- Superficie netta calpestabile del garage: 16 mq e del posto auto: 12 mq;
- L'appartamento ha altezza netta circa: 2,7 m;
- Il sottotetto ha altezza media circa 2,4 m;

##### *Distribuzione interna:*

##### Piano secondo

- La porta di accesso immette in un ingresso (di circa 7 mq) che conduce ad un monocale (di circa 23 mq) finestrato ad est con affaccio su di un terrazzino di circa 10 mq;
- Un disimpegno (di circa 2 mq), permette di accedere a:
  - o una cucina (di circa 11 mq) finestrata ad est con affaccio sul terrazzino;
  - o un bagno non finestrato (di circa 4 mq) dotato di lavandino, w.c., bidé, doccia ed attacco per la lavatrice;

##### Piano sottotetto

- La scala interna posta in corrispondenza del monocale conduce al piano sottotetto, assentito come locale accessorio non permanentemente abitabile, costituito da:
  - o Un vano sottotetto (di circa 16 mq) finestrato ad est;
  - o Un vano sottotetto (di circa 23 mq) finestrato ad est e tramite 'Velux';
  - o Una lavanderia (di circa 7 mq), finestrata tramite 'Velux' e dotata di lavandino, w.c., bidé e vasca da bagno;



### **Garage**

Il garage si trova al piano terra lungo il lato sud dell'edificio, si configura come un box delle dimensioni nette di circa 3 m x 5 m, per una superficie di circa 16 mq, presenta una pavimentazione in gres porcellanato, le pareti ed i soffitti sono tinteggiati di colore bianco. Il box è dotato di impianto elettrico.

### **Posto auto**

Il posto auto scoperto, di circa 5 m x 2,5 m, è situato al piano terra, è pavimentato in masselli di calcestruzzo, è accessibile attraverso lo scoperto condominiale lungo il lato ovest del lotto.

#### **6.3.1.1. Finiture interne**

- I serramenti esterni sono tutti in legno di noce con vetrocamera, corredati di scuri esterni alla padovana in legno verniciato e di zanzariere ad apertura scorrevole, in corrispondenza del sottotetto sono presenti anche serramenti a soffitto tipo 'Velux'. I serramenti appaiono tutti di fattura riconducibile agli anni di costruzione dell'edificio e sono in uno stato di manutenzione e di conservazione complessivamente discreto ad eccezione di alcune finestre in corrispondenza del piano sottotetto che esternamente apparivano degradate, con parziale sfogliamento delle vernici di finitura poliuretanicca, causato da una scarsa protezione dagli agenti atmosferici;
- Le porte interne sono per la maggior parte a battente in legno con maniglie in ottone lucido, il portoncino di ingresso è del tipo blindato con rivestimento in legno; i serramenti interni risalgono agli anni di costruzione dell'edificio e si presentano in un buono stato di manutenzione e di conservazione;
- Le pareti ed i soffitti sono finiti principalmente con intonaco al civile tinteggiato di colore bianco, al piano sottotetto i soffitti presentano la struttura in legno di copertura a vista. Lo stato di conservazione e di manutenzione è sostanzialmente buono ad eccezione dei soffitti in corrispondenza del sottotetto dove erano presenti consistenti segni di infiltrazioni di acque meteoriche provenienti dalla copertura, come già ampiamente descritto al precedente paragrafo 6.2.1. Si è riscontrata inoltre la presenza di umidità di risalita alla base delle murature esterne verso il terrazzino causato dal deposito di acque meteoriche esternamente in



corrispondenza del terrazzino, dovuto a scarse pendenze, si tratta in ogni caso quest'ultimo di un problema facilmente risolvibile;

- I pavimenti sono per la maggior parte in gres porcellanato, in corrispondenza del piano sottotetto sono presenti pavimenti in parquet di legno, risalgono tutti agli anni di costruzione dell'edificio e sono in uno stato di conservazione e di manutenzione sostanzialmente buono, i pavimenti in legno presentano alcuni segni di usura;
- Il bagno e la lavanderia presentano sanitari in porcellana e pavimenti e rivestimenti in gres porcellanato;
- Il terrazzino presenta parapetto pieno ed in parte in ferro verniciato, i pavimenti sono in gres porcellanato;
- La scala interna presenta struttura in C.A. con parapetto in legno e metallo;
- L'impianto elettrico è completo di quadro elettrico con salvavita, l'unità è dotata di videocitofono, tutti gli elementi appaiono in ottime condizioni. L'impianto è funzionante ed è rispondente agli standard normativi dell'epoca di costruzione;
- L'impianto termico è autonomo e destinato sia al riscaldamento che alla produzione di acqua calda sanitaria, i radiatori e gli scaldasalviette sono in ferro, la caldaia è a gas metano del tipo murale, non appare essere stata rinnovata in anni recenti ed è collocata all'interno in corrispondenza della cucina;
- L'appartamento è dotato di impianto di condizionamento con due unità interne;

**L'aspetto generale è apprezzabile, con finiture di buon livello, si ritiene che gli spazi interni siano funzionali e coerentemente distribuiti, ma molto essenziali trattandosi pur sempre di un monolocale con cucina, seppure con presenza di ulteriori vani al piano sottotetto. Lo stato di conservazione e di manutenzione generale sia nelle finiture che nelle dotazioni impiantistiche è complessivamente buono, ad eccezione di quanto sopra esposto relativamente alle infiltrazioni di acque meteoriche.**



**6.3.1.2. Attestato di Prestazione Energetica**

L'appartamento è dotato di A.P.E. in **Classe B**, valido fino al 18.08.2032.

(All. 'I' - Attestati di Prestazione Energetica);

**6.3.1.3. Elenco sintetico delle qualità costruttive e dello stato di conservazione**Involucro edilizio e sistemazioni esterne

Elemento	Descrizione	Qualità	Stato di conservazione
Solai (tipologia)	laterocemento	regolare	buono
Murature perimetrali	muratura in laterizio	regolare	buono
Copertura (tipologia)	a falde in legno	regolare	non verificabile
Finitura esterna pareti	intonaco fintecciato, laterizio faccia a vista	regolare	buono
Sistemazioni esterne	masselli di calcestruzzo, verde	regolare	buono

Appartamento

Elemento	Descrizione	Qualità	Stato di conservazione
Portone di ingresso	in legno con blindature	media	buono
Finitura interna pareti	intonaco al civile fintecciato	media	parte da ripristinare
Serramenti interni	in legno	media	buono
Serramenti esterni	in legno con vetrocamera, scuri in legno	media	discreto
Pavimenti	gres porcellanato, parquet di legno	media	buono
Finiture bagni	gres porcellanato, sanitari in porcellana	media	buono
Impianto termico ed idrosanitario	autonomo, caldaia a gas e radiatori in ferro	media	funzionante
Impianto elettrico	presente	media	funzionante
Impianto condizionamento	presente, due unità interne	media	funzionante

Garage

Elemento	Descrizione	Qualità	Stato di conservazione
Portone	basculante in lamiera	media	discreto
Finitura interna pareti	intonaco tinteggiato	media	buono
Pavimenti	gres porcellanato	media	buono
Impianto elettrico	presente	media	funzionante

(allegato 'E' – Documentazione fotografica)



**6.3.1.4. CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE - LOTTO A**

(Il calcolo è effettuato secondo le consuetudini del mercato locale e con riferimento ai criteri di cui al D.P.R. n. 138/98 e alla Norma UNI 10750)

	sup. lorda	% ragguglio	sup. ponderata
Appartamento	54,0 mq	100,00%	54,0 mq
Terrazzino	10,0 mq	30,00%	3,0 mq
Sottotetto	56,0 mq	*70,00%	39,2 mq
Garage	16,0 mq	50,00%	8,0 mq
Posto auto	12,0 mq	50,00%	6,0 mq
<b>Totale</b>			<b>110,0 mq</b>

\* Si è ritenuto congruo attribuire alla superficie del sottotetto un coefficiente di ragguglio pari a 70 % che tiene conto della condizione urbanistica di locali non permanentemente abitabili.

**6.3.2. LOTTO B****Appartamento**

L'appartamento è sviluppato al piano secondo e sottotetto, è orientato a nord con affacci finestrato sullo scoperto condominiale, lungo gli altri lati confina con appartamenti di altra proprietà e con il vano scala condominiale.

*Composizione e dati metrici principali*

- Ingresso, monolocale, cucina, bagno, locali accessori in sottotetto, lavanderia, terrazzino, garage;
- Superficie netta calpestabile dell'appartamento: 47 mq;
- Superficie netta calpestabile del sottotetto: 51 mq;
- Superficie netta calpestabile del terrazzino: 10 mq;
- Superficie netta calpestabile del garage: 16 mq;
- L'appartamento ha altezza netta circa: 2,7 m;
- Il sottotetto ha altezza media circa 2,4 m;

*Distribuzione interna:*Piano secondo

- La porta di accesso immette in un ingresso (di circa 7 mq) che conduce ad un monolocale (di circa 23 mq) finestrato a nord con affaccio su di un terrazzino di circa 10 mq;
- Un disimpegno (di circa 2 mq), permette di accedere a:



- o una cucina (di circa 11 mq) finestrata a nord con affaccio sul terrazzino;
- o un bagno non finestrato (di circa 4 mq) dotato di lavandino, w.c., bidé, doccia ed attacco per la lavatrice;

#### Piano sottotetto

- La scala interna posta in corrispondenza del monolocale conduce al piano sottotetto, assentito come locale accessorio non permanentemente abitabile, costituito da:
  - o Un vano sottotetto (di circa 16 mq) finestrato a nord;
  - o Un vano sottotetto (di circa 23 mq) finestrato a nord e tramite 'Velux';
  - o Una lavanderia (di circa 7 mq), finestrata tramite 'Velux' e dotata di lavandino, w.c., bidé e vasca da bagno;

#### Garage

Il garage si trova al piano terra lungo il lato ovest dell'edificio, si configura come un box delle dimensioni nette di circa 3 m x 5 m, per una superficie di circa 16 mq, presenta una pavimentazione in gres porcellanato, le pareti ed i soffitti sono tinteggiati di colore bianco. Il box è dotato di impianto elettrico.

#### **6.3.2.1. Finiture interne**

- I serramenti esterni sono tutti in legno di noce con vetrocamera, corredati di scuri esterni alla padovana in legno verniciato e di zanzariere ad apertura scorrevole, in corrispondenza del sottotetto sono presenti anche serramenti a soffitto tipo 'Velux'. I serramenti appaiono tutti di fattura riconducibile agli anni di costruzione dell'edificio e sono in uno stato di manutenzione e di conservazione complessivamente discreto ad eccezione di alcune finestre in corrispondenza del piano sottotetto che esternamente apparivano degradate, con parziale sfogliamento delle vernici di finitura poliuretanic, causato da una scarsa protezione dagli agenti atmosferici;
- Le porte interne sono per la maggior parte a battente in legno con maniglie in ottone lucido, il portoncino di ingresso è del tipo blindato con rivestimento in legno; i serramenti interni risalgono agli anni di costruzione dell'edificio e si presentano in un discreto stato di manutenzione e di conservazione;
- Le pareti ed i soffitti sono finiti principalmente con intonaco al civile tinteggiato di colore bianco, al piano sottotetto i soffitti presentano la struttura in legno di



copertura a vista. Lo stato di conservazione e di manutenzione è sostanzialmente buono ad eccezione dei soffitti in corrispondenza del sottotetto dove erano presenti lievi segni di infiltrazioni di acque meteoriche provenienti dalla copertura, come già ampiamente descritto al precedente paragrafo 6.2.1. Si è riscontrata inoltre la presenza di episodi di muffe da condensa in corrispondenza dei serramenti esterni al piano sottotetto e di umidità di risalita alla base delle murature esterne verso il terrazzino causato dal deposito di acque meteoriche esternamente in corrispondenza del terrazzino, dovuto a scarse pendenze, si tratta in ogni caso quest'ultimo di un problema facilmente risolvibile;

- I pavimenti sono per la maggior parte in gres porcellanato, in corrispondenza del piano sottotetto sono presenti pavimenti in parquet di legno, risalgono tutti agli anni di costruzione dell'edificio e sono in uno stato di conservazione e di manutenzione sostanzialmente buono, i pavimenti in legno presentano diffusi segni di usura;
- Il bagno e la lavanderia presentano sanitari in porcellana e pavimenti e rivestimenti in gres porcellanato;
- Il terrazzino presenta parapetto pieno ed in parte in ferro verniciato, i pavimenti sono in gres porcellanato;
- La scala interna presenta struttura in C.A. con parapetto in legno e metallo;
- L'impianto elettrico è completo di quadro elettrico con salvavita, l'unità è dotata di videocitofono, tutti gli elementi appaiono in ottime condizioni. L'impianto è funzionante ed è rispondente agli standard normativi dell'epoca di costruzione;
- L'impianto termico è autonomo e destinato sia al riscaldamento che alla produzione di acqua calda sanitaria, i radiatori e gli scaldasalviette sono in ferro, la caldaia è a gas metano del tipo murale, non appare essere stata rinnovata in anni recenti ed è collocata all'interno in corrispondenza della cucina;
- L'appartamento è dotato di impianto di condizionamento con due unità interne;

**L'aspetto generale è apprezzabile, con finiture di buon livello, si ritiene che gli spazi interni siano funzionali e coerentemente distribuiti, ma molto essenziali trattandosi pur sempre di un monolocale con cucina, seppure con presenza di ulteriori vani al piano sottotetto. Lo stato di conservazione e di manutenzione generale sia nelle finiture che nelle dotazioni impiantistiche è complessivamente buono, ad eccezione di quanto sopra esposto relativamente alle infiltrazioni di acque meteoriche.**



**6.3.2.2. Attestato di Prestazione Energetica**

L'appartamento è dotato di A.P.E. in **Classe E**, valido fino al 22/05/2025.

(All. 'I' - Attestati di Prestazione Energetica);

**6.3.2.3. Elenco sintetico delle qualità costruttive e dello stato di conservazione**Involucro edilizio e sistemazioni esterne

Elemento	Descrizione	Qualità	Stato di conservazione
Solai (tipologia)	laterocemento	regolare	buono
Murature perimetrali	muratura in laterizio	regolare	buono
Copertura (tipologia)	a falde in legno	regolare	non verificabile
Finitura esterna pareti	intonaco tinteggiato, laterizio faccia a vista	regolare	buono
Sistemazioni esterne	masselli di calcestruzzo, verde	regolare	buono

Appartamento

Elemento	Descrizione	Qualità	Stato di conservazione
Portone di ingresso	in legno con blindature	media	discreto
Finitura interna pareti	intonaco al civile tinteggiato	media	parte da ripristinare
Serramenti interni	in legno	media	discreto
Serramenti esterni	in legno con vetrocamera, scuri in legno	media	discreto
Pavimenti	gres porcellanato, parquet di legno	media	discreto
Finiture bagni	gres porcellanato, sanitari in porcellana	media	buono
Impianto termico ed idrosanitario	autonomo, caldaia a gas e radiatori in ferro	media	funzionante
Impianto elettrico	presente	media	funzionante
Impianto condizionamento	presente, due unità interne	media	funzionante

Garage

Elemento	Descrizione	Qualità	Stato di conservazione
Portone	basculante in lamiera	media	discreto
Finitura interna pareti	intonaco tinteggiato	media	discreto
Pavimenti	Gres porcellanato	media	buono
Impianto elettrico	presente	media	funzionante

(allegato 'E' – Documentazione fotografica)



**6.3.2.4. CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE - LOTTO B**

(Il calcolo è effettuato secondo le consuetudini del mercato locale e con riferimento ai criteri di cui al D.P.R. n. 138/98 e alla Norma UNI 10750)

	sup. lorda	% ragguglio	sup. ponderata
Appartamento	54,0 mq	100,00%	54,0 mq
Terrazzino	10,0 mq	30,00%	3,0 mq
Sottotetto	56,0 mq	*70,00%	39,2 mq
Garage	16,0 mq	50,00%	8,0 mq
<b>Totale</b>			<b>104,0 mq</b>

\* Si è ritenuto congruo attribuire alla superficie del sottotetto un coefficiente di ragguglio pari a 70 % che tiene conto della condizione urbanistica di locali non permanentemente abitabili.

(allegato 'F' - Calcolo superficie commerciale)

**7. STIMA DEGLI IMMOBILI****7.1. Suddivisione in lotti di vendita**

In considerazione della natura e consistenza dell'insieme dei beni pignorati, si ritiene utile e ragionevole procedere alla vendita in **DUE LOTTI** separati già individuati come **LOTTO A** e **LOTTO B** nei capitoli precedenti.

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.

**7.2. Criteri di stima**

Si procederà di seguito alla valutazione del più probabile valore di mercato degli immobili sopra descritti attraverso il metodo di stima sintetico-comparativo sulla base di prezzi di mercato rilevati, attuali e con preciso riferimento a beni assimilabili per consistenza e caratteristiche a quelli in oggetto.

Più precisamente, le caratteristiche ritenute influenti sulla più probabile quotazione dei beni possono essere specificate in:

- **caratteristiche estrinseche**, quali il comune in cui gli immobili sono collocati, la precisa area urbana di ubicazione, le condizioni di accessibilità e la presenza o meno di strutture civili pubbliche e private; più specificamente è stato tenuto conto con attenzione dell'esatta ubicazione degli immobili, dal momento che



nel Comune di Padova **si rilevano esiti di mercato nettamente differenti a seconda dell'esatta posizione di riferimento, questo in funzione del fatto che nelle varie zone esistono contesti edilizi ed urbani del tutto differenti e di diverso pregio o tenore, riconducibili a livelli ed a segmenti di mercato del tutto distinti;**

- **caratteristiche intrinseche**, quali nello specifico la tipologia edilizia, l'epoca di costruzione, lo stato di conservazione e di efficienza, la categoria catastale, il piano, la dimensione, la dotazione di 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, il deterioramento economico dovuto a condizioni esterne all'immobile, il deterioramento funzionale dovuto alla tipologia degli standard costruttivi dell'immobile, il deterioramento fisico dovuto all'uso;
- **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.

### 7.3. Stima

Il valore degli immobili viene calcolato moltiplicando la superficie commerciale calcolata come indicato del precedente paragrafo per il valore unitario di mercato preso a riferimento. Tale valore di mercato è stato individuato raffrontando le risultanze di accurate analisi di mercato effettuate tramite gli operatori locali del settore, parametrando i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle entrate per beni assimilabili nel momento attuale.

**Con 'beni assimilabili' si è inteso in particolare appartamenti in contesti condominiali comparabili per tenore ed epoca di costruzione, con livello di conservazione simili e della stessa dimensione, ovvero appartamenti monolocali con ampi locali accessori.**

**La Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate**, per la fascia comprendente la zona D5 Periferica \ S.Ignazio, Montà, Altichiero, riferito al 1° semestre dell'anno 2023 (dato disponibile più recente):

- per Abitazioni di tipo civile in stato di conservazione normale, indica un valore di mercato compreso tra 1.050 e 1.350 €/mq di superficie catastale;
- per Abitazioni di tipo economico in stato di conservazione normale, indica un valore di mercato compreso tra 900 e 1.100 €/mq di superficie catastale;



**L'indagine di mercato** è stata svolta prima di tutto attraverso la visualizzazione degli annunci di vendita su piattaforma internet tramite i seguenti principali motori di ricerca immobiliari: [www.casa.it](http://www.casa.it), [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), [www.case.trovit.it](http://www.case.trovit.it), [www.immobilmente.com](http://www.immobilmente.com), [www.risorseimmobiliari.it](http://www.risorseimmobiliari.it), [www.idealista.it](http://www.idealista.it) individuando offerte con immobili paragonabili, in particolare per zona di inserimento, tipologia, dimensione, pregio, vetustà e stato di conservazione.

Si è provveduto altresì ad effettuare una indagine presso Astalegale, verificando i risultati delle vendite giudiziali già avvenute nello stesso comune e nei comuni limitrofi per immobili della stessa tipologia e consistenza.

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, compreso tra 1.500 e 1.700 €/mq commerciale.

### 7.3.1. Stima - LOTTO A

Nella parametrizzazione del prezzo unitario si sono considerati in particolare:

come fattori in aumento, in generale la relativa vicinanza al Centro storico di Padova, la collocazione in una zona densamente utilizzata sia dalla residenza sia da attività commerciali o uffici, ampiamente dotata di servizi e prossima all'anello tangenziale di Padova, in particolare l'ottimo contesto condominiale, il buon orientamento dell'appartamento.

come fattori in diminuzione, in generale i vizi costruttivi in attesa di risoluzione e i consistenti episodi di infiltrazioni di acque meteoriche in corrispondenza del piano sottotetto, in particolare il fatto che urbanisticamente l'immobile è attualmente dotato di una sola camera da letto in monolocale, dal momento che il vano attualmente adibito a camera da letto principale al piano sottotetto non è legittimato come tale;

Il sottoscritto ha quindi assunto **come più probabile valore medio unitario di mercato attuale un importo pari a 1.600,00 euro/mq di superficie commerciale.**

Superficie commerciale	110 mq
Valore unitario €/mq	€ 1.600,00



Valore medio di mercato	€ 176.000,00
-------------------------	--------------

A tale valore va dedotto il costo precedentemente stimato per la regolarizzazione urbanistica e per l'aggiornamento catastale, pari a 3.000,00 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 dei beni pari, arrotondato, a:**

**€ 147.000,00 (euro centoquarantasettemila/00)**

alla data del 13 marzo 2024

**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.**

### 7.3.2. Stima - LOTTO B

Nella parametrizzazione del prezzo unitario si sono considerati in particolare:

come fattori in aumento, in generale la relativa vicinanza al Centro storico di Padova, la collocazione in una zona densamente utilizzata sia dalla residenza sia da attività commerciali o uffici, ampiamente dotata di servizi e prossima all'anello tangenziale di Padova, in particolare l'ottimo contesto condominiale.

come fattori in diminuzione, in generale i vizi costruttivi in attesa di risoluzione, alcuni episodi di infiltrazioni di acque meteoriche in corrispondenza del piano sottotetto ed in corrispondenza del terrazzino al piano inferiore, in particolare un orientamento sfavorevole a nord ed il fatto che urbanisticamente l'immobile è attualmente dotato di una sola camera da letto in monocale, dal momento che il vano attualmente adibito a camera da letto principale al piano sottotetto non è legittimato come tale;

Il sottoscritto ha quindi assunto **come più probabile valore medio unitario di mercato attuale un importo pari a 1.600,00 euro/mq di superficie commerciale.**

Superficie commerciale	104 mq
Valore unitario €/mq	€ 1.600,00
Valore medio di mercato	€ 166.400,00



A tale valore va dedotto il costo precedentemente stimato per la regolarizzazione urbanistica e per l'aggiornamento catastale, pari a 3.000,00 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 dei beni pari, arrotondato, a:

**€ 139.000,00 (euro centotrentanovemila/00)**

alla data del 13 marzo 2024

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.

## 8. FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI, VINCOLI, ONERI SUSCETTIBILI DI CANCELLAZIONE

Sono state rinnovate, relativamente agli immobili in oggetto, le **risultanze catastali ed ipotecarie** riportate nella documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., ovvero certificazione notarile del Dott. Enrico Zecchinato Gallo, notaio in Vigonza PD, e alla data del 11.02.2024 le stesse **risultano invariate**.

(**Allegato 'C'** - Documentazione catastale e **Allegato 'H'** - Ispezione Ipotecaria).

### 8.1. Trascrizioni contro

#### 1) Trascrizione ai nn. 29057 R.G. / 16915 R.P. del 23/07/2010: Atto giudiziario

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

Pubbl.Ufficiale: Tribunale di Padova - cf: 80015080288 - rep. 2095 del 22.07.2010

Specie: Domanda Giudiziale

Descrizione: Revoca atti soggetti a trascrizione

Richiedente:

A favore:

- [redacted] nata [redacted] il [redacted] - cf: [redacted]
- [redacted] nato a [redacted] - cf: [redacted]
- [redacted] nata a [redacted] - cf: [redacted]
- [redacted] nato a [redacted] - cf: [redacted]
- [redacted], nato a [redacted] - cf: [redacted]
- [redacted], nata a [redacted] - cf: [redacted]
- [redacted], nato a [redacted] - cf: [redacted]
- [redacted] nato a [redacted] - cf: [redacted]
- [redacted] nato a [redacted] - cf: [redacted]
- [redacted] nato a [redacted] - cf: [redacted]



[redacted] nata a [redacted]  
 - [redacted] nato a [redacted]  
 - [redacted] nato a [redacted]  
 - [redacted] nato a [redacted]  
 A carico: - [redacted] con sede in [redacted]  
 - [redacted] c.f. [redacted]  
 - [redacted] con sede in [redacted] - c.f. [redacted]

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

- 1) **Catasto Fabbricati - Sez. B - fg. 8 - part. 979 - sub. 33**  
 nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 6,5 vani - via Montà - P: 2-3
- 2) **Catasto Fabbricati - Sez. B - fg. 8 - part. 979 - sub. 35**  
 nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 15 mq - via Montà - P: T
- 3) **Catasto Fabbricati - Sez. B - fg. 8 - part. 979 - sub. 82**  
 nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 12 mq - via Montà - P: T
- 4) **Catasto Fabbricati - Sez. B - fg. 8 - part. 979 - sub. 51**  
 nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 6 vani - via Montà - P: 2-3
- 5) **Catasto Fabbricati - Sez. B - fg. 8 - part. 979 - sub. 57**  
 nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 15 mq - via Montà - P: T

**Osservazioni:**

- La ditta [redacted] è estranea alla presente esecuzione;
- Gli immobili all'Unità negoziale n. 1 corrispondono agli immobili oggetto della presente esecuzione;

**2) Trascrizione ai nn. 34881 R.G. / 21699 R.P. del 22/09/2011: Atto giudiziario**

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

Pubbl.Ufficiale: Tribunale di Padova - cf: 80015080288 - rep. 7913/2010 del 16.03.2011

Specie: Domanda Giudiziale

Descrizione: Revoca atti soggetti a trascrizione

Richiedente: [redacted]

A favore: - [redacted] di Padova PD - cf: 92169130280

A carico: - [redacted] con sede in [redacted]  
 - [redacted] con sede in [redacted]  
 - [redacted] c.f. [redacted]

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

- 1) **Catasto Fabbricati - Sez. B - fg. 8 - part. 979 - sub. 33**  
 nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 6,5 vani - via Montà - P: 2-3
- 2) **Catasto Fabbricati - Sez. B - fg. 8 - part. 979 - sub. 35**  
 nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 15 mq - via Montà - P: T



3) **Catasto Fabbricati - Sez. B - fg. 8 - part. 979 - sub. 82**

nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 12 mq - via Montà - P: T

4) **Catasto Fabbricati - Sez. B - fg. 8 - part. 979 - sub. 51**

nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 6 vani - via Montà - P: 2-3

5) **Catasto Fabbricati - Sez. B - fg. 8 - part. 979 - sub. 57**

nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 15 mq - via Montà - P: T

**Osservazioni:**

- La ditta [redacted] è estranea alla presente esecuzione;
- Gli immobili all'Unità negoziale n. 1 corrispondono agli immobili oggetto della presente esecuzione;

3) **Trascrizione ai nn. 35079 R.G. / 24886 R.P. del 27/09/2023: Atto giudiziario**

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

Pubbl.Ufficiale: Tribunale di Padova - cf: 80015080288 - rep. 5301/2023 del 11.09.2023

Specie: Atto esecutivo o cautelare

Descrizione: Verbale di pignoramento immobili

Richiedente:

A favore:

- [redacted] di Padova PD - cf: [redacted] 200  
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà per la quota di 1\1
- [redacted] nata a [redacted]  
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà per la quota di 1\1
- [redacted] nato a [redacted]  
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà per la quota di 1\1
- [redacted] nata a [redacted]  
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà per la quota di 1\1
- [redacted] nato a [redacted]  
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà per la quota di 1\1
- [redacted] nato a [redacted]  
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà per la quota di 1\1
- [redacted] nata a [redacted]  
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà per la quota di 1\1
- [redacted] nato a [redacted]  
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà per la quota di 1\1
- [redacted] nato a [redacted]  
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà per la quota di 1\1
- [redacted] nato a [redacted]  
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà per la quota di 1\1
- [redacted] nato a [redacted]  
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà per la quota di 1\1



relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà per la quota di 1\1  
 - [REDACTED], nata a [REDACTED]  
 relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà per la quota di 1\1  
 - [REDACTED] nato a [REDACTED]  
 relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà per la quota di 1\1  
 - [REDACTED] nato a [REDACTED]  
 relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà per la quota di 1\1  
 - [REDACTED] nato a [REDACTED]  
 relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà per la quota di 1\1  
 - [REDACTED] con sede in [REDACTED]  
 relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà per la quota di 1\1

A carico:

Beni colpiti:

**Unità negoziale n. 1** - Comune di Padova PD1) **Catasto Fabbricati - Fg. 36 - part. 733 - sub. 33**

nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 6,5 vani - via Montà - P: 2-3

2) **Catasto Fabbricati - Fg. 36 - part. 733 - sub. 35**

nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 15 mq - via Montà - P: T

3) **Catasto Fabbricati - Fg. 36 - part. 733 - sub. 82**

nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 12 mq - via Montà - P: T

4) **Catasto Fabbricati - Fg. 36 - part. 733 - sub. 51**

nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 6 vani - via Montà - P: 2-3

5) **Catasto Fabbricati - Fg. 36 - part. 733 - sub. 57**

nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 15 mq - via Montà - P: T

**Osservazioni:**

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

**9. FORMALITA', VINCOLI, ONERI CHE RIMARRANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE****9.1. Convenzioni e atti di asservimento urbanistico****LOTTO A**

- **"Atto di vincolo di destinazione di area a parcheggio di uso pubblico"**, rep.n. 80141, redatto dal Notaio Roberto Franco in data 06.11.2003, registrato a Padova il 07.11.2003 al n. 6086 serie 2, trascritto alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Padova ai nn. 51197/31801 in data 25.11.2003;

Si tratta di vincolo urbanistico a carico del posto auto (sub. 82), richiesto per il rilascio della concessione edilizia n. 3243/00/1, che ne prescrive il mantenimento a parcheggio.

(allegato 'D' – Documentazione urbanistica)



**9.2. Gravami di natura condominiale**

Gli immobili costituiscono parte del condominio [REDACTED], attuale amministratore pro-tempore è la [REDACTED]. Dagli accertamenti svolti presso l'Amministratore, con riferimento alle quote relative agli immobili in oggetto, alla data del 10.01.2024, **le spese che il Condominio mette a debito della ditta debitrice e dei conduttori sono:**

**LOTTO A**

Gestione esercizio a preventivo	2023-2024	debito del conduttore	€ 473,39
		debito del locatore	€ 279,45
Gestione esercizio a consuntivo	2022-2023	debito del conduttore	€ 420,57
		debito del locatore	€ 312,77
Debito esercizi precedenti		debito del conduttore	€ 1.022,26
		debito del locatore	€ 745,84
			<b>€ 3.254,28</b>

**LOTTO B**

Gestione esercizio a preventivo	2023-2024	debito del conduttore	€ 455,08
		debito del locatore	€ 235,15
Gestione esercizio a consuntivo	2022-2023	debito del conduttore	€ 0,00
		debito del locatore	€ 274,74
Debito esercizi precedenti		debito del conduttore	-€ 103,16
		debito del locatore	€ 621,53
			<b>€ 1.483,34</b>

Allo stato attuale le spese condominiali non pagate ascrivibili agli ultimi due anni anteriori alla data della perizia sono quelle per la gestione a consuntivo (2022-2023) e per la gestione a preventivo (2023-2024), per il LOTTO A di € 1.486,00 e per il LOTTO B di € 964,97.

L'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione è preventivato in circa € 455,00 per il LOTTO A e di € 690,00 per il LOTTO B.

Non sussistono ulteriori spese condominiali straordinarie già preventivate e approvate per la prossima gestione.

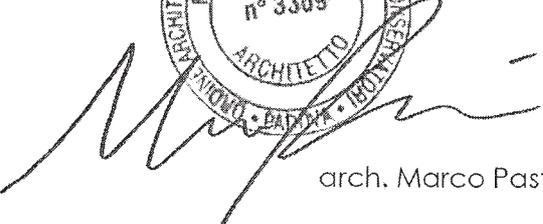
**(allegato 'H' - Documentazione amministratore condominiale)**

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



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

Padova, 13 marzo 2024

  
  
arch. Marco Pastorini

Sono allegati alla presente perizia i seguenti documenti:

**Prospetto riepilogativo**

- All. A Quesito**
- All. B Titoli di provenienza**
- All. C Documentazione catastale**
- All. D Documentazione urbanistica**
- All. E Documentazione fotografica**
- All. F Calcolo superficie commerciale**
- All. G Ispezione ipotecaria**
- All. H Documentazione amministratore condominiale**
- All. I Certificato di Destinazione Urbanistica**
- All. L Contratti di locazione**
- All. M Attestati di Prestazione Energetica**

