

Arch. Claudia Zacchi

e-mail: arch.claudiazacchi@gmail.com - Pec: claudia.zacchi@archiworldpec.it

c.f. ZCC CLD 65R60 G224S p.i. 03244060285

Albo degli Architetti della Provincia di Padova n. 1418 - Albo CTU Sezione Civile di Padova n.2058  
Certificatore accreditato sezione energia-edifici

## LOTTO 3



Prospetto sul cortile di proprietà esclusiva

### A) DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI

**Piena proprietà** dei beni ubicati in

**COMUNE DI TOMBOLO (PD)**  
**via Daniele Manin n. 18**

costituiti da:

porzione del fabbricato denominato ..... a destinazione residenziale, del tipo isolato, con scoperto comune, locata, e precisamente da un **appartamento** al piano terra con **cortili esclusivi** e da un **garage** al piano sottostrada.

Il tutto avente la seguente descrizione catastale (*Allegato I*) al Comune di Tombolo (PD):

C.F., Foglio **2**, Particella **2974**

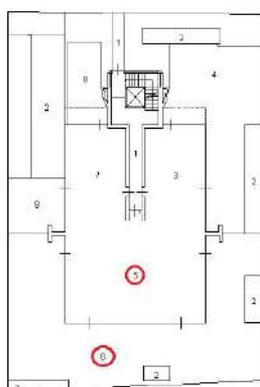
- subb. **5 - 6** graffati, Cat. A/2, Cl. 2, Cons. 6 vani, Sup. catastale 113 m<sup>2</sup>, Sup. catastale escluse aree scoperte 101 m<sup>2</sup>, Rendita € 635,24;

- sub. **14**, Cat. C/6, Cl. 1, Cons. 46 m<sup>2</sup>, Sup. catastale totale 49 m<sup>2</sup>, Rendita € 92,65.

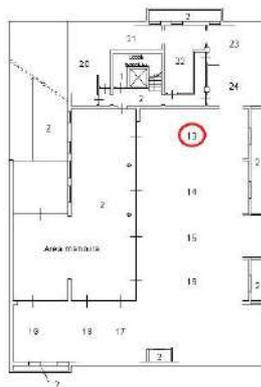
Sono compresi tutti i connessi diritti accessori, accessioni, dipendenze, pertinenze e servitù compresa la quota proporzionale sulle parti comuni dell'edificio di cui sono parte le unità immobiliari in oggetto così come elencate dall'art. 1117 e segg. del c.c. ed in particolare relativamente all'impianto di riscaldamento. Si precisa che è comune alle porzioni in oggetto, nonché ad altre qui non ricomprese, l'unità immobiliare riportata al N.C.E.U. con i seguenti dati: Comune di Tombolo (PD) Fg. 2 Part. **2974 Sub. 1** (B.C.N.C. - cortile, atrio, vano scala, ascensore e locale macchine comune ai subalterni 3-5-7-9-

10-11-12) e **Sub. 2** (B.C.N.C. - scivolo, area manovra, bocche aerazione e corridoio comune ai subalterni da 13 a 24) e la zona di terreno sottostante e circostante pertinenziale l'intero complesso riportata nel C.T. del Comune di Tombolo (PD) Fg. **2 Part. 2974** Ha 0.07.17 Ente Urbano.

Si riporta a puro scopo rappresentativo la distribuzione del compendio nelle immagini fuori scala estratte dalla *Dimostrazione grafica dei subalterni (Allegato 1)*:



Piano Terra



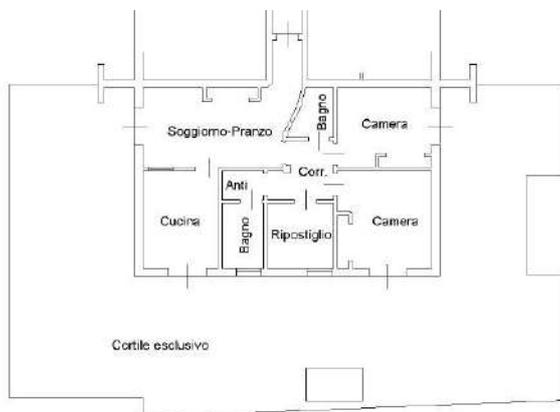
Piano Primo Sottostrada

## **DESCRIZIONE DEL LOTTO 3**

Lo stato di fatto dei beni al momento del sopralluogo eseguito in data 12.05.2023 è dimostrato dal sintetico corredo fotografico allegato alla presente Perizia (*Allegato 1 Lotto 3*).

- **L'appartamento con cortili esclusivi - Subb. 5-6** si sviluppa sul piano terra con triplo affaccio sud-

est-ovest (immagine a lato). Risulta ben illuminato. La disposizione dei vani è funzionale. L'ingresso principale avviene dal corridoio comune sub. 1 tramite porta blindata. Al suo interno sono ricavati un soggiorno/pranzo, cucina, disimpegno, due camere con armadi a muro, due bagni, un antibagno e un ampio ripostiglio. Dal soggiorno, cucina e camere si accede all'ampio cortile di proprietà esclusiva, che funge da



copertura al piano sottostrada. Non sono stati rilevati segni di umidità interna. Non è stato possibile visionare il bagno padronale perché chiuso a chiave.

Le superfici interne utili risultanti sono le seguenti: soggiorno/pranzo 22,01 m<sup>2</sup> c., cucina 12,23 m<sup>2</sup> c.,

Arch. Claudia Zacchi

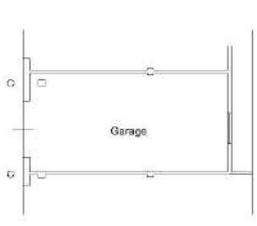
e-mail: arch.claudiazacchi@gmail.com - Pec: claudia.zacchi@archiworldpec.it

c.f. ZCC CLD 65R60 G224S p.i. 03244060285

Albo degli Architetti della Provincia di Padova n. 1418 - Albo CTU Sezione Civile di Padova n.2058  
Certificatore accreditato sezione energia-edifici

disimpegno 4,01 m<sup>2</sup> c., camere 15,30 e 12,64 m<sup>2</sup> c., bagni 5,10 e 4,57 m<sup>2</sup> c., antibagno 2,02 m<sup>2</sup> c., ripostiglio 7,39 m<sup>2</sup> c., cortile esclusivo 188,46 m<sup>2</sup> c.

- **Il garage - Sub. 14** (immagine a lato) si sviluppa al piano sottostrada. L'ingresso avviene dall'area di



manovra comune sub. 2. Presenta diffusa umidità sia sulle pareti che sul soffitto, con distacco della pellicola pittorica. Al suo interno è stato eretto un setto murario in cartongesso a distanza di 5,20 m c. dall'ingresso.

È dotato di basculante comandabile a distanza. È aeroilluminato da finestra a bocca di lupo ed è dotato di impianto elettrico con cavi esterni alloggiati in

apposite canaline.

La superficie interna utile risultante è 43,34 m<sup>2</sup> c.

Si evidenzia la necessità di effettuare la verifica ed eventuale certificazione di tutti gli impianti

## **A-a) IDENTIFICAZIONE DEL BENE**

### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL LOTTO 3**

Il compendio immobiliare oggetto di stima, alla data delle visure effettuate, risulta catastalmente come segue (*Allegato 1*):

- **C.F. - Catasto Fabbricati - Comune di Tombolo (Cod. L199), Provincia di Padova, Foglio 2, Part. 2974, Subb. 5 - 6** graffiati, Cat. A/2, Cl. 2, Cons. 6 vani, Sup. cat. 113 m<sup>2</sup>, Sup. catastale escluse aree scoperte 101 m<sup>2</sup>, Rendita € 635,24. Indirizzo via Daniele Manin, piano T. Annotazioni: classamento e rendita validati.

*Deriva da Variazione – inserimento in visura dei dati di superficie del 09.11.2015.*

*La situazione attuale deriva da: Variazione toponomastica n. 306794.1/2013 del 27.09.2013 Pratica n. PD0359778; Variazione nel classamento n. 24674.1/2008 del 17.10.2008 Pratica n. PD0283100; Costituzione n. 2958.1/2008 del 03.06.2008 Pratica PD0147722.*

- **C.F. - Catasto Fabbricati - Comune di Tombolo (Cod. L199), Provincia di Padova, Foglio 2, Part. 2974, Sub. 14**, Cat. C/6, Cl. 1, Cons. 46 m<sup>2</sup>, Sup. catastale totale 49 m<sup>2</sup>, Rendita € 92,65. Indirizzo via Daniele Manin, piano S1. Annotazioni: classamento e rendita validati.

*Deriva da Variazione – inserimento in visura dei dati di superficie del 09.11.2015.*

*La situazione attuale deriva da: Variazione toponomastica n. 306808.1/2013 del 27.09.2013 Pratica n.*

Arch. Claudia Zacchi

e-mail: arch.claudiazacchi@gmail.com - Pec: claudia.zacchi@archiworldpec.it

c.f. ZCC CLD 65R60 G224S p.i. 03244060285

Albo degli Architetti della Provincia di Padova n. 1418 - Albo CTU Sezione Civile di Padova n.2058  
Certificatore accreditato sezione energia-edifici

PD0359792; Variazione nel classamento n. 24674.1/2008 del 17.10.2008 Pratica n. PD0283100;  
Costituzione n. 2958.1/2008 del 03.06.2008 Pratica PD0147722.

## **STATO DI POSSESSO DEL BENE - VERIFICA ESISTENZA CONTRATTI REGISTRATI**

Il compendio al momento del sopralluogo risultava arredato.

Dalla verifica effettuata dall'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova – U.T. di Cittadella, registrata dall'amministrazione AGE sul Registro ufficiale con n. 135621 del 06.07.2023 (*Allegato 5*), risultava registrato il contratto con cod. identificativo T5M22T001078000NE del 27.05.2022 serie 3T n. 001078 con oggetto i beni periziati – Lotto 3, con durata 12 mesi dal 01.06.2022 *senza bisogno di disdetta alcuna*. Il contratto aveva *natura transitoria*. Nel Contratto citato è riportato che *il locatore si impegna a consegnare (...) attestazione della prestazione energetica dell'edificio sopra descritto ovvero: edificio in **Classe B** con prestazione energetica globale pari a 79,00 kWh/m<sup>2</sup> anno.*

Durante l'Udienza del 24.05.2023 l'Ill.ma Giudice ha autorizzato *la regolarizzazione dei rapporti di locazione in essere di cui all'informativa del Custode, con trasformazione in contratti di locazione abitativa ordinaria con decorrenza dalla loro originaria sottoscrizione e autorizza al rinnovo degli stessi ... anche a fronte della congruità del canone rappresentata dal Custode, ...*

Pertanto la sottoscritta CTU non procede alla verifica della congruità dell'importo pattuito.

L'importo del canone è pari a 8.400,00 € per 12 mesi, da pagarsi in rate trimestrali anticipate.

La copia dell'*Accordo di variazione del contratto di locazione* datato 19.06.2023, è stata anticipata con mail in data 05.07.2023, ancora da registrare. La variazione ha comportato esclusivamente la modifica della Durata del contratto che viene fissata in **4 anni dal 01.06.2022 al 31.05.2026** e *s'intenderà rinnovato per altri quattro anni nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore disdetta del contratto motivata ai sensi dell'art. 3, comma 1, della L. 9 dicembre 1998, n. 431, da recapitarsi mediante lettera raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza.*

## **INDIVIDUAZIONE LOTTO 3**

La sottoscritta ritiene opportuno procedere alla vendita del **Lotto 3** come proposto essendo costituito da una unità residenziale (sub. **5**) con cortile esclusivo (sub. **6**) e da un garage (sub. **14**) non divisibili per dimensioni e distribuzione interna.

## **A-f) REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE - VERIFICA**

## **ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

### **REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA - ABITABILITÀ**

Come riportato nella *Introduzione*, il fabbricato condominiale non è abusivo ed è stato eretto a seguito del rilascio delle pratiche edilizie ivi elencate alle quali è seguita l'autorizzazione alla abitabilità.

Durante il sopralluogo è stata rilevata la realizzazione di un setto murario senza autorizzazione.

### **A-g) VERIFICA SUSSISTENZA DI EVENTUALI DIRITTI DI COMPROPRIETÀ O DI ALTRI DIRITTI REALI CON SOGGETTI ESTRANEI**

Non sono emersi diritti di comproprietà o di altri diritti reali con soggetti estranei.

### **A-h) CONDONABILITÀ DEGLI ABUSI EDILIZI**

È stata riscontrata la difformità riportata nel paragrafo precedente *Regolarità edilizia e urbanistica – abitabilità*. Per la demolizione del setto di muro in cartongesso si ritiene equo considerare un costo presunto di **400,00 €**. La pulizia del garage e la sua tinteggiatura non vengono quantificati essendo lavori già considerati nel prezzo finale perché comunque da effettuare.

### **A-i) IMPORTO ANNUO SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE ED EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIÀ DELIBERATE**

Dal *Bilancio di previsione 2023* fornito dall'amministrazione *Studio Zanella* risulta per il compendio del Lotto 3 un importo annuo spese fisse di gestione previsto pari a **1.090,00 € c.**, escluso il consumo acqua che è soggettivo e le spese per l'ascensore non in funzione.

### **A-l) VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE**

#### **CARATTERISTICHE ENERGETICHE DELL'IMMOBILE**

Nella copia ricevuta del contratto di locazione citato al paragrafo *Stato di possesso del bene - verifica esistenza contratti registrati*, non è allegato l'Attestato di prestazione energetica degli edifici.

L'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria è comune come dettagliatamente riportato nella *Introduzione*.

## **CRITERIO DI STIMA ADOTTATO**

La valutazione del compendio avviene mediante il metodo di stima diretto comparativo che permette di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili compravenduti e sulla base dei prezzi medi di mercato.

I valori di mercato sono stati ricavati consultando operatori del settore quali agenzie immobiliari e liberi professionisti e considerando unità confrontabili sotto il profilo del segmento di mercato, destinazione, tipologia, dimensione, siti nella stessa zona o in zone analoghe comparabili.

La stima del valore tiene conto di tutti gli aspetti fin d'ora elencati, compresi quindi quelli strutturali e tipologici, della collocazione geografica, del contesto urbanistico, della destinazione, dello stato d'uso e di manutenzione, dello stato di possesso, del grado di accessibilità, della dotazione di infrastrutture, dei vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, etc.

Nella determinazione del valore del bene pignorato si è tenuto conto della situazione del mercato immobiliare le cui quotazioni oscillano per le abitazioni civili da 827 €/m<sup>2</sup> a 1.120 €/m<sup>2</sup>. Come da quesito la sottoscritta ha cercato di risalire al valore unitario della zona dai risultati delle vendite giudiziali già avvenute sulla base delle informazioni fornite da Astalegale.

Si ritiene congruo adottare una valutazione prudenziale che determina il valore unitario riportato nella tabella del punto successivo *Stima del valore del Lotto*, comprensivo dell'incidenza degli impianti e delle aree comuni. Tale valore tiene conto del contratto di locazione opponibile alla data di aggiudicazione. Nel prezzo finale si considera l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo e dei costi da sostenere per eliminare la difformità rilevata da parte dell'aggiudicatario.

Le superfici sono state ricavate graficamente dagli elaborati grafici con relative approssimazioni e arrotondamenti e verificate a campione durante il sopralluogo. Le consistenze indicate e le analisi compiute sono espresse al fine di pervenire ad un giudizio di stima. Come da consuetudine del settore immobiliare, il bene deve essere inteso, ai fini commerciali, offerto a corpo e non a misura.

## **STIMA DEL VALORE DEL LOTTO 3**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare, pur applicando il concetto di assegnazione del valore a corpo e non a misura, si riporta, per una maggiore comprensione dei dati di riferimento utilizzati per procedere alla stima, la tabella che segue, con il calcolo della superficie commerciale, i valori al metro quadro, le opportune correzioni e il valore complessivo del Lotto 1 come da quesito riportato nel Verbale di giuramento dell'esperto in conformità

Arch. Claudia Zacchi

e-mail: arch.claudiazacchi@gmail.com - Pec: claudia.zacchi@archiworldpec.it

c.f. ZCC CLD 65R60 G224S p.i. 03244060285

Albo degli Architetti della Provincia di Padova n. 1418 - Albo CTU Sezione Civile di Padova n.2058  
Certificatore accreditato sezione energia-edifici

al modello predisposto dai Giudici dell'Esecuzione della I sezione civile del Tribunale di Padova.

## LOTTO 3

porzione di fabbricato condominiale residenziale

piena proprietà di un **appartamento** al piano terra con **cortile** esclusivo e di un **garage** al piano sottostrada  
via Daniele Manin n. 18  
Comune di Tombolo (PD)

Zona	Superficie <sup>(1)</sup> m <sup>2</sup>	Coeff.	Superficie totale ponderata m <sup>2</sup>	Valore Unitario €/m <sup>2</sup>	Valore Totale €
Appartamento (Sub. 5) Appart. PT	101,70	1,00	101,70		
Cortile (Sub. 6)	25,00	0,35	8,75		
	163,46	0,10	16,35		
Garage (Sub. 14)	45,59	0,50	22,79		
Totale			149,59	755,00	112.940,45
					Riduzione del valore di mercato del 15% per assenza di garanzia per vizi del bene 16.941,07
					costo complessivo stimato equo per eliminare la difformità riscontrata (a detrarre perché da sostenere da parte dell'aggiudicatario) 400,00
					<b>Valore Lotto al netto delle detrazioni 95.599,38</b>

<sup>(1)</sup> La Superficie è quella coperta calpestabile, comprensiva delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; i Coefficienti vengono applicati per ottenere la Superficie totale ponderata.

**Il valore del Lotto 3 arrotondato è pari a 95.600,00 € (Euro novantacinquemilaseicento/00).**