

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 4



Particolare prospetto

### 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, e precisamente da un **appartamento** al piano primo con quattro terrazze, da un **garage** e da **due cantine** attigue, al piano sottostrada.

Il tutto avente la seguente descrizione catastale (*Allegato 1*) al Comune di Tombolo (PD):

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

- sub. **10**, Cat. A/2, Cl. 2, Cons. 6 vani, Sup. catastale 108 m<sup>2</sup>, Sup. catastale escluse aree scoperte 102 m<sup>2</sup>, Rend. € 635,24;

- sub. **13**, Cat. C/6, Cl. 1, Cons. 42 m<sup>2</sup>, Sup. catastale 46 m<sup>2</sup>, Rend. € 84,60;

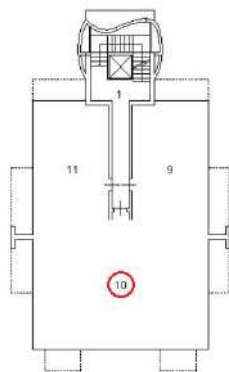
- sub. **22**, Cat. C/2, Cl. 2, Cons. 17 m<sup>2</sup>, Sup. catastale 19 m<sup>2</sup>, Rend. € 34,24;

- sub. **23**, Cat. C/2, Cl. 2, Cons. 17 m<sup>2</sup>, Sup. catastale 19 m<sup>2</sup>, Rend. € 34,24.

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 Primo



Piano Primo Sottostrada

## **DESCRIZIONE DEL LOTTO 4**

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 3 Lotto 4*).

- **L'appartamento - Sub. 10** si sviluppa sul piano primo, con triplo affaccio sud-est-ovest (immagine a



lato). Risulta ben illuminato. La disposizione dei vani è funzionale. L'ingresso 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. È dotato di

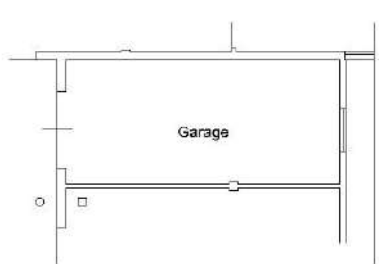
quattro terrazze isolate. Vi sono molti segni di ingresso di infiltrazioni provenienti dal lastrico del piano superiore (foto a lato). Non è fornito di corrente elettrica perché disabitato e quindi non è



stato possibile accedere alle terrazze.

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., 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., terrazze 5,18, 5,18, 3,22 e 3,22 m<sup>2</sup> c.

- **Il garage - Sub. 13** (immagine a lato) si sviluppa al piano sottostrada, il primo da nord. L'ingresso



avviene dall'area di manovra comune sub. 2. Presenta diffusa umidità soprattutto sulla parete perimetrale, con distacco della pellicola pittorica (foto a lato).

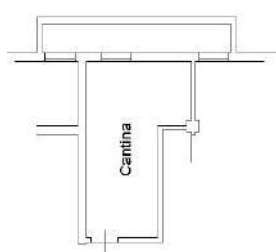
È dotato di basculante



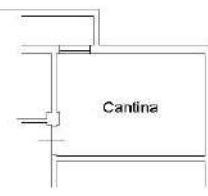
comandabile a distanza. È aeroilluminato da una finestra a bocca di lupo ed è dotato di impianto elettrico con cavi esterni alloggiati in apposite canaline.

La superficie interna utile risultante è 43,57 m<sup>2</sup> c.

- **Le cantine - Sub. 22 e 23** (immagini a lato) si sviluppano al piano sottostrada,



sono contigue, non collegate internamente. Presentano entrambe molto materiale depositato che ha limitato l'accesso e la verifica dello stato dei luoghi. Gli scatoloni presentano segni di umidità e muffa (foto a lato).



L'ingresso avviene dal corridoio comune sub. 2 tramite porte a battente non

blindate. Sono aeroilluminare da finestre a bocca di lupo e dotate di impianto elettrico con cavi esterni alloggiati in apposite canaline.

La superficie interna utile risultante è rispettivamente 16,93 m<sup>2</sup> c. e 16,80 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 4**

Il compendio immobiliare oggetto di stima, alla data delle visure effettuate, risulta catastalmente come

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

segue (*Allegato 1*):

- C.F. - Catasto Fabbricati - Comune di Tombolo (Cod. L199), Provincia di Padova, Foglio 2, Part. 2974, Sub. 10, Cat. A/2, Cl. 2, Cons. 6 vani, Sup. cat. 108 m<sup>2</sup>, Sup. catastale escluse aree scoperte 102 m<sup>2</sup>, Rendita € 635,24. Indirizzo via Daniele Manin, piano 1. 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. 306800.1/2013 del 27.09.2013 Pratica n. PD0359785; *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. 13, Cat. C/6, Cl. 1, Cons. 42 m<sup>2</sup>, Sup. catastale totale 46 m<sup>2</sup>, Rendita € 84,60. 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. 306806.1/2013 del 27.09.2013 Pratica n. PD0359790; *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. 22, Cat. C/2, Cl. 2, Cons. 17 m<sup>2</sup>, Sup. catastale totale 19 m<sup>2</sup>, Rendita € 34,24. Indirizzo via Daniele Manin, piano S1. Annotazioni: notifica effettuata con protocollo n. PD0035120 del 04.02.2009.

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

*La situazione attuale deriva da: Variazione* toponomastica n. 306824.1/2013 del 27.09.2013 Pratica n. PD0359809; *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. 23, Cat. C/2, Cl. 2, Cons. 17 m<sup>2</sup>, Sup. catastale totale 19 m<sup>2</sup>, Rendita € 34,24. Indirizzo via Daniele Manin, piano S1. Annotazioni: notifica effettuata con protocollo n. PD0035120 del 04.02.2009.

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

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

La situazione attuale deriva da: Variazione toponomastica n. 306826.1/2013 del 27.09.2013 Pratica n. PD0359811; 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**

L'appartamento al momento del sopralluogo non risultava arredato ad esclusione della cucina.

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, non risultava alcun contratto registrato inerente il compendio del Lotto 4 (*Allegato 5*).

## **INDIVIDUAZIONE LOTTO 4**

La sottoscritta ritiene opportuno procedere alla vendita del **Lotto 4** come proposto essendo costituito da una unità residenziale (sub. **10**), da un garage (sub. **13**) e da due cantine (subb. **22** e **23**) non economicamente vantaggioso dividere per la tipologia e la distribuzione dei vani e degli impianti.

Le due cantine sono attigue e potrebbero essere vendute separatamente ma si propone di venderle assieme alle altre due unità per rendere il Lotto 4 più appetibile e ridurre i costi della procedura.

## **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 non sono state rilevate difformità che richiedano sanatoria.

### **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**

Non sono state riscontrate difformità come specificatamente riportato nel paragrafo precedente *Regolarità edilizia e urbanistica – abitabilità*.

## **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 4 un importo annuo spese fisse di gestione previsto pari a **963,44 € c.**, escluso il consumo acqua perché il compendio non è abitato e perché è un consumo soggettivo, le spese per l'ascensore che non è in funzione e la partecipazione delle cantine.

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

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

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 di qualità media 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

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

tabella del punto successivo *Stima del valore del Lotto*, comprensivo dell'incidenza degli impianti e delle aree comuni. Nel prezzo finale si considera l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo.

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 4**

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

<b>LOTTO 4</b>						
porzione del fabbricato condominiale						
<u>piena proprietà</u> di un <b>appartamento</b> al piano primo con quattro terrazze e di un <b>garage e due cantine</b> contigue						
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. 10)	Appart. 1P	101,70	1,00	101,70		
	Terrazze	18,15	0,35	6,35		
Garage (Sub. 13)		46,51	0,50	23,25		
Cantina (Sub. 22)		19,05	0,25	4,76		
Cantina (Sub. 23)		19,28	0,25	4,82		
Totale				140,88	710,00	100.024,80
						Riduzione del valore di mercato del 15% per assenza di garanzia per vizi del bene
						15.003,72
						<b>Valore Lotto al netto delle detrazioni</b>
						<b>85.021,08</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 4 arrotondato è pari a 85.000,00 € (Euro ottantacinquemila/00).**