

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 5



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 dall'**attico** al piano ultimo secondo con due terrazze e ampio lastrico solare, da un **garage con cantina** e da **tre cantine**, delle quali due attigue, al piano sottostrada.

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

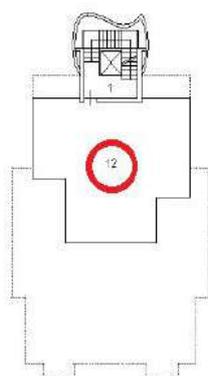
C.F., Foglio **2**, Part. **2974**

- sub. **12**, Cat. A/2, Cl. 2, Cons. 5,5 vani, Sup. catastale totale 125 m², Sup. catastale escluse aree scoperte 103 m², Rend. € 582,31;
- sub. **16**, Cat. C/6, Cl. 1, Cons. 60 m², Sup. catastale 52 m², Rend. € 120,85;
- sub. **20**, Cat. C/2, Cl. 2, Cons. 16 m², Sup. catastale 19 m², Rend. € 32,23;
- sub. **21**, Cat. C/2, Cl. 2, Cons. 15 m², Sup. catastale 19 m², Rend. € 30,21;
- sub. **24**, Cat. C/2, Cl. 2, Cons. 17 m², Sup. catastale 19 m², 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 Secondo



Piano Primo Sottostrada

DESCRIZIONE DEL LOTTO 5



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 5*).

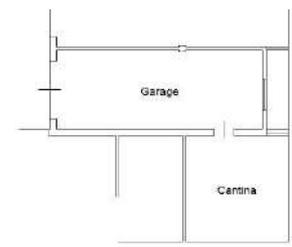
- **L'attico - Sub. 12** si sviluppa sul piano ultimo secondo, con quattro affacci (immagine a lato). Risulta ben illuminato. La disposizione dei vani è funzionale. L'ingresso avviene dal corridoio comune sub. 1 tramite porta blindata. Al suo interno sono ricavati un soggiorno/pranzo, cucina, disimpegno, due camere con armadi a muro, due bagni. ed è dotato di due terrazze e di un ampio lastrico solare.

Vi sono molti segni di ingresso di infiltrazioni provenienti dalla copertura piana sovrastante (foto a lato) che hanno ammalorato il controsoffitto in cartongesso e richiedono interventi di manutenzione sia interna che esterna. Non è fornito da corrente elettrica perché disabitato e quindi non è stato possibile accedere alle terrazze e al lastrico solare, che sono state parzialmente visionate dalla copertura durante il secondo sopralluogo (*Allegato 3*).



Le superfici interne utili risultanti sono le seguenti: soggiorno/pranzo 27,88 m² c., cucina 11,42 m² c., disimpegno 2,36 m² c., camere 14,60 e 14,49 m² c., bagni 6,26 e 6,29 m² c., terrazze 4,46 e 4,46 m² c., lastrico solare 132,31 m² c.

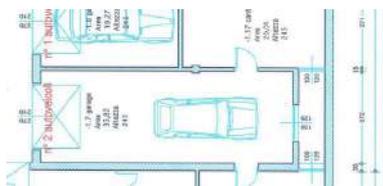
- **Il garage con cantina - Sub. 16** (immagine a lato) si sviluppa al



piano sottostrada. L'ingresso avviene dall'area di manovra comune sub. 2. Presenta infiltrazioni soprattutto vicino alla parete perimetrale est. Tramite una porta a battente si accede alla cantina posta nell'angolo sud-est del fabbricato (immagine a lato). Non è stato



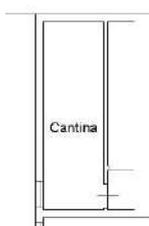
possibile visionare bene entrambi i vani a causa della quantità di materiale depositato (foto a lato). Sono entrambi aeroilluminati da finestre a bocca di lupo e sono dotati di impianto elettrico con cavi esterni alloggiati in apposite canaline.



Il garage è stato collegato alla porzione est del garage sub. 15 (Lotto 2) tramite apertura di un varco nella parete divisoria nord a seguito del rilascio della **SCIA Pratica n. 72/2015** (immagine a lato) alla quale non è seguito l'aggiornamento catastale. Nella presente perizia

si propone di chiudere il varco, come verrà di seguito riportato più dettagliatamente,

La superficie interna utile risultante è per il garage 35,82 m² c. e per la cantina 23,80 m² c.

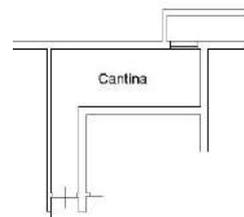


- **La cantina - Sub. 20** (immagine a lato) si sviluppa al piano sottostrada, nell'angolo nord-ovest. L'ingresso avviene dal corridoio comune sub. 2 tramite porta a battente non blindata. Presenta al suo interno passaggio di tubi condominiali. È dotata di impianto idrico con lavabo e di impianto elettrico con cavi esterni alloggiati in apposite canaline. È aeroilluminata da una finestra a bocca di lupo. Al suo interno è depositato vario materiale che ha limitato l'accesso e la verifica dello stato dei luoghi.

La superficie interna utile risultante è 16,44 m² c.

- **La cantina - Sub. 21** è attigua alla cantina sub. 20 (immagine a lato).

L'ingresso avviene dal corridoio comune sub. 2 tramite porta a battente non blindata. Ha pianta ad L e presenta anch'essa al suo interno passaggio di tubi condominiali. È aeroilluminata da una finestra a bocca di lupo. Il primo tratto risulta molto stretto, largo 1,00 m c. Il secondo tratto si sviluppa dietro il vano ascensore, nel sotto-scala, e al suo interno è depositato vario materiale che ne impedisce l'ingresso.



La superficie interna utile risultante è 15,40 m² c.

- **La cantina - Sub. 24** (immagine a lato) si sviluppa al piano sottostrada. L'ingresso avviene dal



corridoio comune sub. 2 tramite porta a battente non blindata. Presenta al suo interno passaggio di tubi condominiali. È dotata di impianto elettrico con cavi esterni alloggiati in apposite canaline. È aeroilluminata da una finestra a bocca di

lupo. Al suo interno è depositato vario materiale che ne limita l'accesso, tra cui scatoloni che presentano segni di muffa (foto a



La superficie interna utile è 16,80 m² 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 5

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, Sub. 12, Cat. A/2, Cl. 2, Cons. 5,5 vani, Sup. catastale totale 125 m², Sup. catastale escluse aree scoperte 103 m², Rendita € 582,31. Indirizzo via Daniele Manin, piano 2. 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. 306804.1/2013 del 27.09.2013 Pratica n. PD0359789; da Consistenza 5 vani e Rendita € 529,37 da 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. 16, Cat. C/6, Cl. 1, Cons. 60 m², Sup. catastale totale 52 m², Rendita € 120,85. 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. 306812.1/2013 del 27.09.2013 Pratica n. PD0359797; 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. 20, Cat. C/2, Cl. 2, Cons. 16 m², Sup. catastale totale 19 m², Rendita € 32,23. 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. 306820.1/2013 del 27.09.2013 Pratica n. PD0359804; dalla Rendita 27,27 per 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. 21, Cat. C/2, Cl. 2, Cons. 15 m², Sup. catastale totale 19 m², Rendita € 30,21. 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. 306822.1/2013 del 27.09.2013 Pratica n. PD0359807; dalla Rendita € 25,56 per 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. 24, Cat. C/2, Cl. 2, Cons. 17 m², Sup. catastale totale 19 m², 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. 306828.1/2013 del 27.09.2013 Pratica n. PD0359813; dalla Rendita € 28,97 per 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.

Si precisa che la pianta catastale del sub. 15 non risulta aggiornata, come riportato dettagliatamente nel paragrafo precedente *Descrizione del lotto 5*.

STATO DI POSSESSO DEL BENE - VERIFICA ESISTENZA CONTRATTI REGISTRATI

Il compendio 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 5 (*Allegato 5*).

INDIVIDUAZIONE LOTTO 5

La sottoscritta ritiene opportuno procedere alla vendita del **Lotto 5** come proposto essendo costituito da una unità residenziale (sub. 12) e da un garage con cantina (sub. 16) non economicamente vantaggioso dividere per la tipologia e la distribuzione dei vani e degli impianti.

Le tre cantine (subb. 20, 21 e 24), delle quali due attigue, potrebbero essere vendute separatamente ma si propone di venderle assieme alle altre due unità per rendere il Lotto 5 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*.

Come riportato dettagliatamente nel precedente paragrafo *Descrizione del lotto 5*, si propone di procedere alla chiusura del varco che collega il garage sub. 16 alla porzione est del garage sub. 15 del Lotto 2. I costi per le opere per la chiusura del varco sono a carico dell'aggiudicatario del Lotto 2. L'aggiudicatario del Lotto 5 dovrà quindi permettere l'accesso al garage sub. 16 senza null'altro pretendere. Ogni costo necessario a seguito dei lavori citati, da eseguirsi nel garage sub. 16, compresa la pulizia del vano e la sua tinteggiatura, sono a carico dell'aggiudicatario del Lotto 5 e 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 5 un importo annuo spese fisse di gestione previsto pari a **1.510,00 € 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.

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

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 €/m² a 1.120 €/m². 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 prudentiale 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. 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 5

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.

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 5

porzione di fabbricato condominiale
piena proprietà dell'attico al piano ultimo secondo con due terrazze e ampio lastrico solare,
di un **garage con cantina** e di **tre cantine** al piano sottostrada
via Daniele Manin n. 18
Comune di Tombolo (PD)

Zona		Superficie ⁽¹⁾ m ²	Coeff.	Superficie totale ponderata m ²	Valore Unitario €/m ²	Valore Totale €
Appartamento (Sub. 12)	Appart. 2P	102,40	1,00	102,40		
	Terrazze	11,40	0,35	3,99		
	Lastrico	25,00	0,40	10,00		
		112,6	0,10	11,26		
Garage con cantina (Sub. 16)	Garage	38,97	0,50	19,48		
	Cantina	31,67	0,20	6,33		
Cantina (Sub. 20)		19,18	0,25	4,79		
Cantina (Sub. 21)		18,61	0,15	2,79		
Cantina (Sub. 24)		18,72	0,25	4,68		
Totale				165,72	650,00	107.718,00
Riduzione del valore di mercato del 15% per assenza di garanzia per vizi del bene						16.157,70
Valore Lotto al netto delle detrazioni						91.560,30

⁽¹⁾ 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 5 arrotondato è pari a 91.500,00 € (Euro novantaunomilacinquecento/00).