

**TRIBUNALE DI PADOVA**  
Prima sezione civile - Esecuzioni immobiliari  
**Giudice dott. Giovanni Giuseppe Amenduni**

Procedura esecutiva

**142/23 R.G. Es.**

contro

PERIZIA DI STIMA

esperto per la valutazione di stima  
Arch. Daila Canevari  
con studio in via Settima Strada, 7 - 35129 Padova  
tel 049 8766132 fax 0498776994  
e-mail [daila.canevari@9hstudio.it](mailto:daila.canevari@9hstudio.it)



PAGINA VUOTA



<b>PREMESSA</b> .....	<b>5</b>
<b>1. ADEMPIMENTI PRELIMINARI</b> .....	<b>6</b>
1.a Disamina documentazione ex art. 567 c.p.c.....	6
1.b Titoli di provenienza .....	6
1.c Inizio operazioni peritali .....	6
<b>2. ACCERTAMENTI IN RELAZIONE AL BENE</b> .....	<b>6</b>
2.a Identificazione catastale e confini .....	7
• Identificativi risultanti dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita .....	7
• Attuali risultanze catastali.....	7
• Confini .....	7
2.b Corrispondenza identificativi catastali.....	8
• Corrispondenza identificativi tra atto di pignoramento, istanza di vendita e risultanze attuali	8
• Corrispondenza con stato dei luoghi - Regolarità dell'accatastamento .....	8
2.c Stato di possesso: diritti di comproprietà o altri diritti reali con soggetti estranei.....	8
• Proprietà dei beni .....	8
• Altri diritti reali.....	8
• Rapporti di locazione .....	8
• Suddivisione in lotti di vendita.....	8
2.d Regime patrimoniale, formalità, vincoli, oneri che rimarranno a carico dell'acquirente .....	9
• Regime patrimoniale.....	9
2.e Formalità pregiudizievoli, vincoli, oneri suscettibili di cancellazione.....	9
• Iscrizioni contro.....	9
• Trascrizioni contro .....	9
2.f Conformità urbanistica .....	10
• Destinazione urbanistica dell'area.....	10
• Titoli abilitativi reperiti.....	10
• Agibilità .....	10
2.g Quota di pertinenza - stralcio in natura - progetto di divisione.....	10
2.h Difformità urbanistiche - possibilità di legittimazione .....	11
2.i Spese condominiali.....	11
<b>3. DESCRIZIONE DEL COMPENDIO EDILIZIO</b> .....	<b>11</b>
• Contesto urbano .....	11
• Descrizione del complesso immobiliare nell'insieme .....	12
• Descrizione analitica dei beni oggetto di esecuzione: .....	13
• Calcolo superficie commerciale .....	15
• Quadro riassuntivo caratteristiche costruttive e stato di conservazione:.....	15
• Caratteristiche energetiche .....	15
<b>4. STIMA DEGLI IMMOBILI</b> .....	<b>16</b>
• Criteri di stima adottati.....	16
• Stima .....	16



PAGINA VUOTA



## PREMESSA

Con comunicazione del 14.06.2023, il Giudice dell'Esecuzione, dott. Giovanni Giuseppe Amenduni, formalmente nominava la sottoscritta arch. Daila Canevari, con domicilio professionale in Padova via Settima Strada n. 7, esperta per la valutazione di stima del bene pignorato nell'**esecuzione immobiliare n° 142/23** R.G. Es., promossa da \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ la invitava a comparire, per la formulazione dei quesiti e la prestazione del giuramento. In data 14.06.2023 la sottoscritta ha effettuato deposito telematico del verbale di giuramento presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari. (*allegato 'A' - Quesito*)

### Individuazione sommaria del bene oggetto di esecuzione (come desunto da ATTO DI PIGNORAMENTO e ISTANZA DI VENDITA):

**Identificativi catastali:** Catasto fabbricati - Comune di Padova PD  
**Fig. 65 - mapp. 49 - sub. 20** - A/2 - cons: 5,5 vani - via J.Avanzo - P: 2-5

**Diritto in esecuzione:** **proprietà per 1\1**

**Ubicazione:** Padova PD, quartiere 'Arcella - Borgomagno', via J.Avanzo n.33

**Qualità del bene:** Piena proprietà di appartamento con soffitta in edificio condominiale;

### Riepilogo attività peritale svolta:

- in data 14.06.2023:
  - Deposito telematico del verbale di giuramento, acquisizione del fascicolo presso la Cancelleria del Tribunale di Padova e disamina della documentazione agli atti;
- periodo successivo:
  - Acquisizione del **titolo di provenienza dell'immobile** oggetto di esecuzione presso lo studio del Notaio Filippo Rampazzo di Padova:
    - Atto di compravendita (n. 1)
  - Indagine presso gli **Uffici del Catasto** per l'acquisizione documentale delle visure e delle planimetrie catastali:
    - visure per immobili - estratto di mappa - planimetria catastale
  - **Verifica completezza documentazione** depositata **ex art. 567 c.p.c.**;
- periodo successivo:
  - Indagine presso l'**Ufficio Tecnico del Comune di Padova** per le seguenti operazioni: ricerca delle pratiche edilizie relative al fabbricato in oggetto, presentazione di relativa domanda di accesso agli atti e contestuale domanda di riproduzione della documentazione necessaria ai fini delle verifiche richieste;
- in data 12.09.2023:
  - Formale **inizio delle operazioni peritali** con sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione alla presenza del sig. debitore;
- periodo successivo:
  - Indagine presso l'Agenzia del Territorio per il **rinnovo delle risultanze catastali ed ipotecarie** indicate nella documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.;

Giudice: dott. Giovanni Giuseppe Amenduni

Perito: arch. Daila Canevari

5 di 18



- **Indagine presso Astalegale** per l'acquisizione dei risultati delle vendite giudiziali per immobili nelle zone limitrofe;
- **Indagine di mercato** per la stima dell'immobile ed **elaborazione della relazione peritale**;
- **Conclusione delle operazioni peritali** con deposito telematico della perizia di stima presso la cancelleria del Tribunale di Padova entro i termini disposti dal G.E.;

## 1. ADEMPIMENTI PRELIMINARI

### 1.a Disamina documentazione ex art. 567 c.p.c

Il creditore ha depositato la documentazione prevista ex art. 567 c.p.c., ovverossia Certificazione Notarile redatta dal dott. Carlo Biotti, Notaio in Milano, iscritto al Collegio Notarile di Milano, relativo ai soggetti intestatari per gli immobili pignorati, effettuato nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, fino al 15.05.2023.

**Detta documentazione risulta completa.**

### 1.b Titoli di provenienza

La scrivente ha reperito il seguente titolo di provenienza degli immobili:

- **Atto di compravendita**, redatto dal notaio Filippo Rampazzo, iscritto al Collegio Notarile di Padova, in data 30.09.2009, rep.n. 705 racc. 405, registrato a Padova il 06/10/2009 al n. 17044 serie 1T e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova il 08/10/2009 ai nn. 38312/21646;

In virtù del succitato atto il signor \_\_\_\_\_ e la signora \_\_\_\_\_ dichiarati essere coniugati in regime di comunione legale dei beni, hanno acquistato la piena ed esclusiva proprietà dell'immobile oggetto della presente esecuzione.

(allegato 'B' - Titolo di provenienza)

### 1.c Inizio operazioni peritali

È stata data comunicazione al debitore, tramite lettera raccomandata inviata il giorno 03.08.2023, dell'inizio operazioni peritali prevedendo sopralluogo presso gli immobili secondo le modalità comunicate al debitore dal Custode nominato.

Il giorno 12.09.2023, è stato regolarmente effettuato il sopralluogo presso gli immobili alla presenza del sig. \_\_\_\_\_, debitore ivi residente.

## 2. ACCERTAMENTI IN RELAZIONE AL BENE

Il bene in oggetto è costituito dalla piena proprietà di un appartamento al piano secondo con due camere, insieme a soffitta, il tutto in edificio di tipo condominiale.

Gli immobili sono ubicati a Padova, quartiere 'Arcella - Borgomagno', in via J.Avanzo n.33.



## 2.a Identificazione catastale e confini

### • Identificativi risultanti dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita

L'atto di pignoramento, la nota di trascrizione dello stesso e l'istanza di vendita colpiscono il seguente bene:

**Identificativi catastali:** Catasto fabbricati - Comune di Padova PD  
**Fig. 65 - mapp. 49 - sub. 20** - A/2 - cons: 5,5 vani - via J.Avanzo - P: 2-5  
**Diritto colpito** **Proprietà per 1\1**

### • Attuali risultanze catastali

#### ***Appartamento e soffitta***

Catasto Fabbricati - Comune di Padova (PD)

**Fig. 65 - part. 49 - sub. 20** - cat. A/2 - cl. 3 - cons. 5,5 vani - sup. catastale: totale 99 mq - totale escluse aree scoperte 94 mq - rendita € 866,36 - via Jacopo Avanzo n. 33 - P: 2-5

- Dati immobili derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/01/2019 Pratica n. PD0033967 in atti dal 14/01/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 30643.1/2019);

- Immobili intestati a:

-

Diritto reale: **proprietà per 1\2 in regime di comunione dei beni con**

-

Diritto reale: **proprietà per 1\2 in regime di comunione dei beni con**

- Dati intestazione derivanti da: Atto del 30/09/2009 Pubblico ufficiale RAMPAZZO FILIPPO Sede PADOVA (PD) Repertorio n. 705 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 21646.1/2009 Reparto PI di PADOVA in atti dal 08/10/2009;

#### ***il fabbricato sorge su area così censita:***

Catasto Terreni - Comune di Padova (PD)

**Fig. 65 - part. 49** - ENTE URBANO - sup. 05 are 70 ca

- Dati immobili derivanti da: Variazione del 13/02/1972 in atti dal 01/07/1972 (n. 3872);

### • Confini

#### ***Confini del lotto (C.T. fg. 65 part. 49):***

nord: part. 45 - 46 - 47 (lotti edificati di altra proprietà)  
sud: via Jacopo d'Avanzo (strada pubblica)  
ovest: part. 48 (lotto edificato di altra proprietà)  
est: part. 166 (centralina Enel) - via Giusto de' Menabuoi (strada pubblica)

#### ***Confini dell'unità immobiliare - appartamento (C.F. fg. 65 part. 49):***

nord: distacco su cortile comune part. 49  
sud: distacco su strada pubblica (via J.D'Avanzo)  
ovest: vano scala condominiale - appartamento di altra proprietà  
est: appartamento di altra proprietà

#### ***Confini dell'unità immobiliare - soffitta (C.F. fg. 65 part. 49):***

nord: ---  
sud: corridoio condominiale  
ovest: soffitta di altra proprietà  
est: soffitta di altra proprietà



Si provvede ad allegare le visure catastali, estratto di mappa, planimetria catastale, rilasciati dal servizio telematico dell'Ufficio provinciale di Padova dell'Agenzia del Territorio.

(la documentazione catastale forma l' **Allegato C**)

## 2.b Corrispondenza identificativi catastali

- **Corrispondenza identificativi tra atto di pignoramento, istanza di vendita e risultanze attuali**

Relativamente ai dati identificativi sopra indicati si può confermare la corrispondenza tra gli identificativi catastali risultanti dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita, nonché tra questi e le attuali risultanze catastali.

- **Corrispondenza con stato dei luoghi - Regolarità dell'accatastamento**

Relativamente all'immobile in oggetto si rileva che la planimetria catastale dell'appartamento **corrisponde allo stato assentito urbanisticamente, fatto salvo il mancato accatastamento di una veranda rilevata in sede di sopralluogo risultata abusiva e da rimuovere**. Tale aspetto verrà comunque adeguatamente approfondito sotto il profilo della conformità urbanistica nel successivo **paragrafo - conformità urbanistica**.

(le visure, l'estratto di mappa e le planimetrie catastali formano l' **allegato 'C'**)

## 2.c Stato di possesso: diritti di comproprietà o altri diritti reali con soggetti estranei

- **Proprietà dei beni**

Come risulta dalla documentazione agli atti e come appurato in base alle indagini ipocatastali effettuate ed al titolo di provenienza reperito, di cui al precedente paragrafo 1.2, i beni oggetto del presente procedimento risultano così intestati:

-  
Diritto reale: **proprietà per 1\2 in regime di comunione dei beni con**

-  
Diritto reale: **proprietà per 1\2 in regime di comunione dei beni con**

- **Altri diritti reali**

Dalle indagini esperite non risultano ulteriori diritti a favore di terzi.

- **Rapporti di locazione**

L'immobile risulta libero da contratti di locazione o di altro tipo di godimento e da sentenze trascritte alla Conservatoria dei registri immobiliari.

- **Suddivisione in lotti di vendita**

In considerazione della natura e consistenza del bene pignorato, si prevede unicamente la vendita in un **UNICO LOTTO**.

Il lotto si intende comprendere tutti i diritti accessori, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive anche in relazione ad eventuali reti tecnologiche esistenti.



## 2.d Regime patrimoniale, formalità, vincoli, oneri che rimarranno a carico dell'acquirente

### • Regime patrimoniale

Sulla base di quanto indicato nel titolo di provenienza reperito, i debitori risultano coniugati in regime di comunione legale dei beni.

La 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 dei beni o dell'acquirente**, in particolare non risultano:

- domande giudiziali o sequestri
- limiti di edificabilità specifici ulteriori rispetto a prescrizioni di normativa urbanistica e di piano
- diritti di prelazione
- oneri reali o obbligazioni *propter rem*
- ulteriori servitù a favore di terzi
- diritti d'uso o abitazione a favore di terzi
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale
- contratti incidenti sull'attitudine edificatoria
- vincoli di carattere storico-artistico

## 2.e Formalità pregiudizievoli, vincoli, oneri suscettibili di cancellazione

Sono state rinnovate, relativamente agli immobili in oggetto, le **risultanze catastali ed ipotecarie** indicate nella documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., ovvero certificazione notarile del dott. Carlo Biotti, e alla data del 03.10.2023 le stesse **risultano invariate**.

(*All. 'C' - Documentazione catastale e All. 'G' - Ispezione Ipotecaria*).

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

#### • Iscrizioni contro

1) **Iscrizione ai nn. 38313 R.G. / 8880 R.P. del 09/10/2009: Ipoteca volontaria**

*Descrizione:* Atto notarile pubblico

*Notaio:* Filippo Rampazzo - rep.n. 706/406 del 30/09/2009

*Derivante da:* Concessione a garanzia di mutuo fondiario *Totale:* € 187.500,00

*A favore:*

relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1

*A carico:*

**relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/2**

**relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/2**

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

1) **Catasto Fabbricati - Sez. A - fg. 23 - part. 141 - sub. 20**

nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 5,5 vani;

***L'immobile all'unità negoziale n. 1 corrisponde all'immobile oggetto della presente esecuzione***

#### • Trascrizioni contro

1) **Trascrizione ai nn. 17394 R.G. / 12366 R.P. del 15/05/2023: Verbale di pignoramento**

*Pubblico ufficiale:* Ufficiale Giudiziario di PD - cf: 80015080288 - rep. 1729/2023 del

*Specie:* 18/04/2023 Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili

*Richiedente:*

*A favore:*

relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1



A carico:

**relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/2**

Beni colpiti:

**relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/2**

**Unità negoziale n. 1** - Comune di Padova PD

1) **Catasto Fabbricati - Fg. 65 - part. 49 - sub. 20**

nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 5,5 vani;

## **2.f Conformità urbanistica**

La sottoscritta ha effettuato accurate indagini allo scopo di verificare la conformità urbanistica e valutare la presenza di eventuali opere abusive negli immobili in oggetto.

### **• Destinazione urbanistica dell'area**

Non si è ritenuto necessario richiedere ed allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica dell'area su cui sorge il fabbricato, nel rispetto dell'art. 30 comma 2 del d.P.R. 380/2001 in quanto trattasi di terreni di pertinenza ad edifici censiti al N.C.E.U. e di superficie complessiva inferiore a 5.000 mq.

Si forniscono comunque le previsioni urbanistiche di Piano.

In base al Piano degli Interventi vigente nel Comune di Padova, l'area in oggetto ricade in:

- ZTO B5 Residenziale di completamento satura;

### **• 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, consultando attentamente quanto messo a disposizione dall'Ufficio Tecnico Comunale, che ha prodotto il seguente provvedimento:

- **"Permesso di costruzione di fabbricato per abitazioni civili e negozi n° 818"**, prot.n. 16383, rilasciato in data 30/08/1957 intestato al Condominio "J. Avanzo" rappresentato dal per la "costruzione di un fabbricato ad uso abitazioni civili e negozi in via J. Avanzo angolo via G. Menabuoi", sul terreno allora censito alla Sez. A fg. 23 mapp. 141;

**Il suddetto provvedimento legittima lo stato attuale del fabbricato nel suo complesso e della unità immobiliare oggetto di procedura, ad eccezione di una difformità descritta ed analizzata nel successivo paragrafo "Difformità urbanistiche".**

### **• Agibilità**

- **"Permesso di Abitabilità n° 88"**, prot.n. 4581, rilasciato in data 20/03/1959, intestato al Sig. riferito al suddetto Permesso di costruzione n° 818/683 prot.n° 16383/17619 del 20/08/1957 per il fabbricato "di nuova costruzione non di lusso" sul terreno allora censito alla Sez. A fg. 23 mapp. 141 ed alle singole unità immobiliari di cui è composto;

**L'immobile in oggetto risulta dunque dotato di certificato di agibilità.**

## **2.g Quota di pertinenza - stralcio in natura - progetto di divisione**

I beni sono colpiti per l'intero, non si rendono dunque necessari né eventuale stralcio in natura di quota né progetto di divisione.



## 2.h Difformità urbanistiche - possibilità di legittimazione

Dal raffronto tra gli elaborati grafici assentiti con il succitato provvedimento autorizzativo e quando appurato dalla sottoscritta in sede di sopralluogo, in relazione all'unità immobiliare oggetto di esecuzione si rileva che l'appartamento presenta una sola difformità rispetto agli elaborati del suddetto Permesso di Costruire n. 818: nella fattispecie, in corrispondenza del terrazzino orientato a nord, risulta essere stata realizzata una veranda con serramento in alluminio anodizzato, di fattura molto modesta e risalente presumibilmente agli anni '70 del secolo scorso, la cui realizzazione non risulta riconducibile ad alcun titolo abilitativo rilasciato dal Comune di Padova.

Tale intervento costituirebbe di fatto un incremento del volume urbanistico e della superficie utile, l'aumento di cubatura potrebbe essere ammissibile nel rispetto dell'incremento volumetrico previsto dall'art.18 comma 8 delle NTO del Comune di Padova ma non altrettanto nel rispetto delle distanze minime dai confini e pertanto **la realizzazione della veranda risulta abusiva ai sensi della L 47/85 e non sanabile e deve essere rimossa. Dell'incidenza del costo della rimozione si terrà conto nella determinazione del valore dell'immobile.**

(i titoli abilitativi, gli elaborati grafici relativi all'ultimo stato assentito e la documentazione relativa all'agibilità del fabbricato, formano l'Allegato 'D')

## 2.i Spese condominiali

L'immobile costituisce parte del condominio "D'Avanzo", attuale amministratore pro-tempore è lo studio del P.I. Maurizio Nulli, con sede in Vigonza PD, via Roma n. 8/N. Dagli accertamenti svolti presso l'Amministratore, con riferimento alle quote relative all'immobile in oggetto, alla data del 29.09.2023, **le spese che il Condominio mette a debito dei debitori sono:**

Gestione esercizio 2023-2024	debito a preventivo	€	1.467,90
Gestione esercizio 2022-2023	debito a consuntivo	€	1.443,99
Debito esercizi precedenti		€	4.847,38
<b>Totale debito stimato al 29.09.2023</b>		<b>€</b>	<b>7.759,27</b>

**Allo stato attuale le spese condominiali non pagate ascrivibili agli ultimi due anni anteriori alla data della perizia sono solo quelle riferite alle gestioni 2022-2023 e 2023-2024.**

**L'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione è preventivato in circa 1.400,00.**

**L'amministratore condominiale dichiara che non sussistono spese condominiali straordinarie già preventivate e approvate per la prossima gestione, ma è stato autorizzato l'amministratore in caso di rottura della caldaia a sostituirla.**

## 3. DESCRIZIONE DEL COMPENDIO EDILIZIO

### • Contesto urbano

Gli immobili si trovano in Comune di Padova, in via Jacopo Avanzo n. 33, all'angolo con via Giusto de Menabuoi, in una zona semi-centrale di Padova storicamente consolidata come zona residenziale periurbana, comunemente nota come "Arcella - 'Borgomagno'", 1 km a nord del centro storico ed a circa 2 km dall'anello tangenziale di Padova.

Il tessuto urbano, storicamente strutturato lungo via Tiziano Aspetti e via Annibale da Bassano, si è poi saturato prevalentemente nel secondo dopoguerra, con una densità medio-alta; la maggior parte



degli edifici di questa zona è di tipo residenziale e risale agli anni '50-'60, prevalentemente di tipo plurifamiliare da 2 fino a 5 piani, di livello medio; attualmente è tra i quartieri più densamente popolati con alta percentuale di stranieri.

Gli immobili sono situati a ridosso della Stazione ferroviaria di Padova, in corrispondenza dell'accesso al sottopasso ferroviario pedonale. Nonostante la vicinanza alla stazione di Padova, in passato oggetto di degrado, la fascia di infrastrutture lungo l'asse ferroviario, tra cui anche via Jacopo Avanzo è attualmente oggetto di una riorganizzazione del sistema della mobilità che si pone come obiettivo la rigenerazione del quartiere.

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 (gli immobili si trovano nelle immediate vicinanze del nodo intermodale di Padova), la zona è dotata di verde pubblico e parcheggi.

**Il fabbricato 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, pur rimanendo una zona di scarso pregio, ricercata soprattutto dagli stranieri.**

• **Descrizione del complesso immobiliare nell'insieme**

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione, come già introdotto nei paragrafi precedenti, fa parte di un complesso condominiale a destinazione residenziale e commerciale denominato "Condominio D'Avanzo", realizzato ed ultimato nel 1959, nell'ambito di un programma di edilizia economica convenzionata per ferrovieri, costituito da un fabbricato in linea attestato sulla strada pubblica, e da un secondo edificio realizzato negli anni seguenti, costituito da un fabbricato della stessa tipologia posto su lotto confinante.

L'edificio oggetto della presente esecuzione sorge su di un lotto di circa 570 mq di cui circa 140 mq scoperti, confina a nord e ad ovest con lotti edificati di altre proprietà e a sud ed est con strade pubbliche (rispettivamente via Jacopo Avanzo e via Giusto de Menabuoi). L'edificio presenta una pianta pressoché rettangolare di circa 30 m x 12 m, è costituito da sei piani fuori terra ed è dotato di uno scoperto condominiale principalmente pavimentato in cemento ed in minima parte in palladiana di porfido; i confini nord, est ed ovest dello scoperto sono quasi completamente delimitati direttamente dagli altri edifici confinanti, l'accesso pedonale e carraio avviene attraverso un sottoportico sul fronte strada, in via Jacopo Avanzo. Al piano terra trovano posto quattro negozi, i garages e gli ingressi ai due corpi scala dotati di ascensore; i piani superiori sono occupati da circa 16 appartamenti suddivisi in un blocco est "Scala A" ed in un blocco ovest "Scala B".

L'edificio presenta strutture di tipo a telaio in cemento armato con solai in laterocemento, il solaio di copertura è parte di tipo piano e parte di tipo a falde, la copertura piana è accessibile e praticabile, il manto è a vista di tipo bituminoso con pittura in alluminio, nella porzione a falde il manto di copertura è in tegole di laterizio, entrambi i manti di copertura sono stati rinnovati in anni recenti; le murature perimetrali sono in laterizio intonacato. Esternamente l'edificio appare in discrete condizioni di manutenzione con fronti intonacati e tinteggiati di colore chiaro, la facciata principale al piano terra presenta rivestimenti in pietra. I serramenti esterni delle parti condominiali e residenziali sono molto eterogenei: in ferro, in alluminio, in legno ed in pvc, alcuni molto datati ed altri più recenti, le abitazioni sono corredate di tapparelle avvolgibili in legno. Le parti condominiali interne sono



pavimentate in lastre di marmo chiaro, i parapetti delle scale sono in ferro con corrimano in legno; è presente un ascensore per ogni blocco scala.

**Le caratteristiche costruttive ed il linguaggio architettonico sono quelli tipici dell'edilizia economica degli anni '50, lo stato di conservazione dell'edificio appare in condizioni sufficienti, non presenta lesioni apparenti di tipo strutturale. Le parti comuni appaiono conservate in stato di manutenzione e di decoro discrete, non nascondono il grado di vetustà e l'economia della attuale gestione. Il fabbricato necessiterebbe di interventi di manutenzione sia all'interno che all'esterno. La relativa vicinanza della zona al centro storico ed al nodo intermodale di Padova sono comunque a vantaggio di una buona commerciabilità dell'immobile.**

• **Descrizione analitica dei beni oggetto di esecuzione:**

*Composizione e dati metrici principali*

- Ingresso, soggiorno, cucina, due camere da letto, bagno, soffitta;
- Superficie netta calpestabile dell'appartamento: 80 mq;
- Superficie netta calpestabile dei terrazzini: 16 mq;
- Superficie netta calpestabile della soffitta: 8 mq;
- L'appartamento ha altezza netta circa: 2,9 m;

Appartamento

L'appartamento si trova al piano secondo, con accesso dal vano scala condominiale. E' orientato a nord, con affaccio sullo scoperto condominiale, e a sud, con affaccio sulla strada pubblica (via Jacopo Avanzo). Ad ovest e ad est l'appartamento confina con due unità immobiliari di altra proprietà, ad ovest anche con il vano scala condominiale dotato di ascensore, attualmente non utilizzato.

*Distribuzione interna:*

La porta di accesso immette in un vano di ingresso (di circa 12 mq), che distribuisce a tutti i locali dell'appartamento, ovvero:

- Un soggiorno (di circa 23 mq) ampiamente finestrato a sud con affaccio su un primo terrazzino di circa 10 mq;
- Una cucina (di circa 8 mq) finestrata a nord con affaccio su un secondo terrazzino di circa 6 mq;
- Una camera da letto matrimoniale (di circa 18 mq) finestrata a sud con affaccio sul primo terrazzino;
- Una camera da letto doppia (di circa 12 mq) finestrata a nord;
- Un bagno (di circa 6 mq) finestrato a nord e dotato di lavandino, w.c., bidè e vasca da bagno;

*Finiture interne:*

- I serramenti esterni sono per la maggior parte in legno e corredati di tapparelle avvolgibili in legno, quasi tutti risalenti agli anni di costruzione dell'edificio (fine anni '50), dotati di vetro singolo, sono presenti anche contro finestre in alluminio anodizzato di realizzazione più recente. Lo stato di manutenzione e di conservazione è appena sufficiente, si tratta di serramenti in ogni caso molto datati e sicuramente poco prestazionali;
- Le porte interne sono in legno, alcune dotate di specchiature in vetro, dotate di ferramenta datata, non appaiono essere mai state rinnovate, sono tutte risalenti agli anni di costruzione



dell'edificio, lo stato di manutenzione e di conservazione dei serramenti interni è appena sufficiente con diversi segni di usura;

- Il portoncino di ingresso è della stessa tipologia, in legno e dotato di serratura di sicurezza;
- I pavimenti sono in palladiana di marmo in corrispondenza dell'ingresso e della cucina, mentre il soggiorno e le camere presentano pavimenti in parquet di legno a spina di pesce, sono di gusto datato, risalenti agli anni di costruzione dell'edificio, i rivestimenti della cucina come anche i pavimenti ed i rivestimenti del bagno appaiono essere stati rinnovati in anni più recenti; lo stato di manutenzione e di conservazione è complessivamente sufficiente, comunque presenta in più punti segni di usura;
- Il bagno appare essere stato rinnovato: i sanitari, i rivestimenti a parete ed i pavimenti appaiono essere stati rinnovati in anni più recenti rispetto alla costruzione dell'edificio;
- I terrazzini sono pavimentati, in graniglia di cemento risalente agli anni di costruzione dell'edificio quello a sud ed in gres porcellanato di epoca più recente quello a nord, sono dotati di parapetti parte pieni, parte in ferro;
- Le pareti ed i soffitti sono finiti principalmente con rasatura a gesso tinteggiata di colore bianco; lo stato di conservazione è in generale in condizioni appena sufficienti, in corrispondenza del bagno erano presenti formazioni di muffe da condensa con episodi di sfogliamento delle tinteggiature;
- L'impianto elettrico è completo di quadro elettrico, l'unità è dotata di citofono, tutti gli elementi si trovano in uno stato di manutenzione e di conservazione apparentemente sufficiente, tuttavia l'impianto non è più rispondente agli standard normativi attuali;
- Il condominio è dotato di impianto termico centralizzato ma attualmente l'abitazione in oggetto è scollegata da tale impianto, sono presenti radiatori non alimentati da altro tipo di generatore di calore e il loro stato di conservazione è insufficiente; in corrispondenza del bagno è presente un boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria, dichiarato come funzionante dal debitore.

**L'aspetto generale e lo stato di conservazione dell'abitazione è sufficiente per essere considerato abitabile ma in ogni caso di livello molto basso; l'appartamento non risulta essere stato rinnovato in anni recenti, le finiture e le dotazioni impiantistiche risalgono all'epoca di costruzione dell'edificio e sono di tipo economico, denotano l'età sia per la tipologia che per il grado di conservazione. L'appartamento necessiterebbe di un integrale intervento di manutenzione, in particolare sarebbero da prevedere interventi di integrazione impiantistica, di rinnovo di serramenti e di finiture interne ed esterne.**

**Si precisa che, nonostante sia l'appartamento che il condominio siano bisognosi di manutenzione per poter offrire un dignitoso grado di abitabilità e comfort, non si tratta comunque di un fabbricato fatiscente e l'appartamento in oggetto presenta una buona struttura di base, sia dal punto di vista materiale che dal punto di vista morfologico.**



• **Calcolo superficie commerciale**

(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	% ragguaglio	sup. ponderata
Appartamento	91,0 mq	100,00%	91,0 mq
Terrazzini	16,0 mq	30,00%	4,8 mq
Soffitta	9,0 mq	25,00%	2,2 mq
<b>Totale</b>			<b>98,0 mq</b>

(la dimostrazione grafica della superficie commerciale forma l' **Allegato 'F'**).

• **Quadro riassuntivo caratteristiche costruttive e stato di conservazione:**

**Involucro edilizio**

Elemento	Caratteristiche costruttive	Qualità \ fattura	Stato di conservazione
Solai (tipologia)	laterocemento	regolare	buono
Murature perimetrali	C.A. e muratura in laterizio	regolare	buono
Copertura (tipologia)	piana e a falde in laterocemento	regolare	buono
Manto di copertura	parte in tegole di laterizio e parte in guaina bituminosa a vista con pittura in alluminio	regolare	buono
Finitura esterna pareti	intonaco tinteggiato rivestimenti in pietra	regolare	sufficiente
Cancello carrabile e pedonale	In ferro verniciato automatizzato	media	buono

**Abitazione**

Elemento	Caratteristiche costruttive	Qualità \ fattura	Stato di conservazione
Portone di ingresso	Porta in legno con serratura	economico	discreto
Finitura interna pareti	Rasatura a gesso tinteggiata	media	insufficiente
Serramenti interni (porte)	in legno, parte con specchiature	economico	insufficiente
Serramenti esterni (finestre)	in legno e alluminio senza vetrocamera, tapparelle in legno	economico	insufficiente
Pavimenti	Palladiana di marmo, parquet di legno, gres	media	sufficiente
Finiture bagni	gres porcellanato, sanitari in porcellana	economico	sufficiente
Impianto termico	impianto termico condominiale attualmente scollegato, scaldabagno elettrico	---	non presente
Impianto elettrico	presente	economico media	sufficiente funzionante

• **Caratteristiche energetiche**

Si indicano di seguito le informazioni utili a definire le caratteristiche energetiche dell'immobile:

Tipologia unità:	Appartamento in contesto condominiale
Orientamento:	Nord, sud
Piano:	Secondo, presenti unità confinanti, sovrastanti e sottostanti
Superfici disperdenti in %:	~ 20 %
Spessore chiusure esterne verticali:	~ 26 cm
Composizione chiusure esterne verticali:	Murature in laterizio senza coibentazione



Tipologia serramenti esterni:	in legno ed alluminio anodizzato senza vetrocamera, con avvolgibili
Tipologia impianto e caldaia:	Impianto originariamente condominiale, attualmente non in uso

(la documentazione fotografica costituisce l' **Allegato 'E'**).

#### 4. STIMA DEGLI IMMOBILI

##### • Criteri di stima adottati

Si procede alla valutazione del più probabile valore di mercato degli immobili sopra descritti attraverso il metodo di stima sintetico-comparativo sulla base di prezzi noti di mercato attuali e riferiti a beni assimilabili per caratteristiche e consistenza a quelli in oggetto.

Nella fattispecie le caratteristiche ritenute influenti sulla più probabile quotazione dei beni possono essere distinte in:

- **caratteristiche estrinseche**, quali il comune di appartenenza, la fascia urbana di ubicazione, il tenore sociale della zona, l'accessibilità e la presenza di strutture pubbliche e private; in particolare è stata considerata con attenzione l'esatta ubicazione del complesso, relativamente al Comune di Padova e al quartiere stesso in cui è collocato considerato che si rilevano valutazioni di mercato sensibilmente diverse a seconda dell'esatta, ciò in funzione del fatto che nelle varie zone esistono contesti urbani ed edilizi estremamente differenti e di diverso pregio riconducibili a segmenti di mercato del tutto distinti;
- **caratteristiche intrinseche**, quali la tipologia edilizia, l'epoca di costruzione, lo stato di conservazione e di efficienza, la categoria catastale, il piano, la dimensione, la dotazione di balconi e 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;
- **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.

##### • Stima

Il valore dell'immobile viene calcolato moltiplicando il valore unitario di mercato preso a riferimento per la superficie commerciale precedentemente computata.

Il valore unitario preso a riferimento è stato determinato dal raffronto tra le risultanze di accurate indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali locali e i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio per beni assimilabili nel momento attuale.

**L'indagine di mercato** è stata fatta a partire da uno screening degli annunci di vendita con i 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.immobilmamente.com](http://www.immobilmamente.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.

La sottoscritta ha effettuato altresì un'indagine presso Astalegale, allo scopo di acquisire i risultati di vendite giudiziali già avvenute o in corso in zona limitrofa per immobili della stessa tipologia.



### **Stima con metodo sintetico comparativo**

Si è proceduto alla ricerca di mercato di valori unitari per beni assimilabili, ovverossia **appartamenti nella stessa zona, della stessa epoca e tipologia, con livello di conservazione, posizione urbana simile, grado di vetustà simile e della stessa dimensione, ovvero appartamenti in contesto condominiale, che in questa zona costituiscono un taglio molto commerciabile.**

### **Valori OMI**

**La Banca dati dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate**, per la fascia comprendente la zona C3 Semicentrale \ Borgomagno, Prima Arcella, Pescarotto riferito al 2° semestre 2022 (dato disponibile più recente):

- per Abitazioni di tipo civile in stato di conservazione scadente, indica un valore di mercato compreso tra 650 e 900 €/mq di superficie catastale;
- per Abitazioni di tipo civile in stato di conservazione normale, indica un valore di mercato compreso tra 900 e 1.100 €/mq di superficie catastale;

### **Valori desunti dal mercato**

Si è verificato il mercato locale di immobili, con particolare riferimento ad edifici con abitazioni risalenti agli anni '50- '60.

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 800 e 1.100 €/mq commerciale.

Nella parametrizzazione del prezzo unitario si sono considerati in particolare:

come fattori in aumento, in generale per il complesso una collocazione comoda ai principali servizi di quartiere ed all'asse viario di via Tiziano Aspetti, la collocazione prossima alla ferrovia, la relativa vicinanza al centro storico della città, in particolare per l'appartamento una buona esposizione, la presenza di due terrazzini;

come fattori in diminuzione, in generale per il complesso condominiale un livello di manutenzione e di decoro scarso, in particolare per l'appartamento va tenuto conto dell'attuale stato di manutenzione e di conservazione piuttosto scarso e la necessità di dover provvedere ad opere di manutenzione per rinnovare finiture ed impianti;

La sottoscritta ha quindi assunto **come più probabile valore medio unitario di mercato attuale un importo pari a 950,00 euro/mq di superficie commerciale.**

Sup. commerciale in mq	Valore unitario €/mq	Valore medio di mercato
98	€ 950,00	€ 93.100,00

**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:**

**€ 79.000,00 (euro settantanovemila/00)**  
alla data del 9 ottobre 2023



**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.**

La sottoscritta perito estimatore ritiene di avere svolto il compito affidatogli nel migliore dei modi, rispondendo ampiamente e analiticamente ad ogni punto del “quesito” tenendo conto di tutte le circostanze a lei note e nella massima obiettività.

Padova, 9 ottobre 2023

arch. Daila Canevari

Sono allegati alla presente perizia e ne fanno parte inscindibile i seguenti documenti:

**Prospetto riepilogativo**

- All. A Quesito**
- All. B Titoli di provenienza**
- All. C Documentazione catastale**
- All. D Titoli abilitativi - Elaborati grafici stati assentiti**
- All. E Documentazione fotografica**
- All. F Dimostrazione calcolo superficie commerciale**
- All. G Ispezione ipotecaria**
- All. H Documentazione Amministratore Condominiale**

