

**TRIBUNALE di PADOVA**

**Sezione Civile**

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE**

**n. 376/2022 RG. Es. riunita alla n. 469/2021**

Giudice dell'esecuzione Dott. Giovanni Giuseppe AMENDUNI

Custode: Dott.ssa Zafarana Valentina



*Unità immobiliare in condominio in via San Fermo 96 e Riviera dei Mugnai n. 25 |PD|*

1

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**promossa da:**

**contro**

**con l'intervento di**

ARCHITETTO  
**MAURO BASSINI**  
Via E. Bernardi, 1  
35030 RUBANO (PD)  
studio@architettobassini.it



## INDICE

1.	INCARICO - GIURAMENTO - QUESITO .....	3
2.	INDAGINI SVOLTE.....	6
3.	ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI IMMOBILI COMPRESI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELL' ISTANZA DI VENDITA .....	7
4.	ELEMENTI IDENTIFICATIVI COME RISULTANO ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE DI PADOVA 7	
5.	CORRISPONDENZA O MENO DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEL BENE COME RISULTANO DALL'ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE DELLA SENTENZA DI CONDANNA ESECUTIVA, DALL' ISTANZA DI VENDITA CON LE RISULTANZE CATASTALI .....	9
6.	STATO DELLE TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI NELL'ULTIMO VENTENNIO E REGOLARITA' DEI PASSAGGI IN TALE PERIODO .....	9
7.	RISULTANZE IPOTECARIE: TRASCRIZIONI A FAVORE, TRASCRIZIONI CONTRO E PREGIUDIZIEVOLI IN GENERE, ISCRIZIONI IPOTECARIE .....	15
8.	INDIVIDUAZIONE Z.T.O. SECONDO IL P.I. VIGENTE - PRATICHE EDILIZIE RILASCIATE .....	19
9.	ABUSI EDILIZI, LORO SANABILITA' .....	21
10.	CERTIFICAZIONE ENERGETICA ED IMPIANTISTICA .....	24
11.	CONFINI DI PROPRIETA' .....	25
12.	STATO DEI LUOGHI, DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI - CONSISTENZA DEGLI STESSI .....	26
13.	DIMENSIONI LORDE E SUPERFICI COMMERCIALI.....	28
14.	CORRISPONDENZA O MENO DELLO STATO DI FATTO CON LE RISULTANZE CATASTALI .....	29
15.	RAPPORTI DI LOCAZIONE O DI ALTRO TIPO, INCIDENTI SUL GODIMENTO DELL'IMMOBILE.....	29
16.	ONERI DI NATURA CONDOMINIALE .....	29
17.	ESISTENZA O MENO DI VINCOLI DI DIRITTO PUBBLICO IMPLICANTI CAUSE DI PRELAZIONE OPPONIBILI ALLA PROCEDURA ESECUTIVA .....	30
18.	FORMAZIONE DEL LOTTO .....	30
19.	STIMA DEL VALORE DEI LOTTI.....	30
20.	CONCLUSIONI.....	32



## 1. INCARICO - GIURAMENTO - QUESITO

Il sottoscritto Architetto **Mauro BASSINI**, domiciliato in Rubano (PD), via Enrico Bernardi 1, iscritto all'Ordine degli Architetti di Padova al n. 1213 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova al n. 2060, nominato C.T.U. nella esecuzione immobiliare in oggetto dall'ill.mo G.E. Dott.ssa Manuele ELBURGO, dopo avere prestato giuramento secondo la formula di rito, veniva incaricato di rispondere al seguente quesito:

A - provveda ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c. segnalando tempestivamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza; provveda altresì a dare comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali al debitore ed agli eventuali comproprietari, concordandone le modalità di accesso con il custode nominato;

descriva i beni pignorati, anche a mezzo di sintetico corredo fotografico curando di evitare fotografie che identifichino il debitore o la sua famiglia, previa esatta individuazione degli stessi in relazione ai dati catastali, accertando:

a. l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;

b. la corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni stessi, quali risultano dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita, con le risultanze catastali e lo stato di fatto, con particolare riferimento al raffronto tra il pignoramento e l'istanza di vendita, affinché si venda solo quanto richiesto nell'istanza entro i limiti del pignoramento;

c. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; precisi gli eventuali rapporti di locazione o di altro tipo, soggetti a proroga o meno, incidenti sul godimento dell'immobile, precisando la data del contratto o comunque del titolo e della registrazione nonché la congruità del canone pattuito ex art. 2923 c.c., esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita in uno o più lotti e predisponendo, sentito il giudice dell'esecuzione, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali per ciascun lotto, in relazione anche alla concentrazione del diritto di usufrutto su una porzione separabile degli immobili pignorati;

d. il regime patrimoniale tra coniugi al momento dell'acquisto e del pignoramento, l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati che resteranno a carico dell'acquirente (come le domande giudiziali, i sequestri, gli atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione; oneri

3



reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso o abitazione, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale con precisazione della data e della relativa trascrizione), ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

e. l'esistenza di formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati (con indicazione del soggetto a favore del quale il vincolo è stato iscritto o trascritto), che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, rinnovando le risultanze catastali ed ipotecarie indicate nella certificazione medesima; in caso di variazioni successive, ne indichi l'esatta natura, con particolare riferimento alla corrispondenza con i dati catastali risultanti dal pignoramento; per le ipoteche precisi esattamente i beni su cui essa grava, anche se non pignorati o appartenenti a terzi;

f. la regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

g. in caso di sussistenza di eventuali diritti di comproprietà o di altri diritti reali con soggetti estranei indichi il valore della quota di pertinenza dell'esecutato e se è possibile lo stralcio di tale quota in natura o la divisione, redigendo, in caso positivo, progetto di massima ai fini del giudizio di divisione;

h. in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

i. l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della



perizia, con distinzione dell'importo dovuto per le singole annualità, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

1. il valore di mercato dell'immobile ai sensi dell'art. 567 c.p.c.: allo scopo proceda al calcolo della superficie del bene, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (indicativamente nella misura del 15% del valore di mercato), e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; con riferimento ai terreni agricoli, determini il tipo di coltura praticata, l'esistenza di eventuali fabbricati rurali e relativi annessi e la presumibile redditività; con riferimento ai terreni edificabili, determini l'edificazione consentita tanto in relazione alla zona, quanto con riferimento agli strumenti attuativi, quanto infine al volume edificabile e alla normativa applicabile, anche di P.R.G.; allegghi le visure catastali e il certificato di destinazione urbanistica; indichi le caratteristiche energetiche dell'immobile e allegghi l'attestato di prestazione energetica (APE) solo ove già esistente; nella determinazione del valore del bene pignorato terrà conto dei risultati delle vendite giudiziali già avvenute in zona limitrofa sulla base delle informazioni che gli saranno fornite da Astalegale: l'esperto è espressamente autorizzato ad acquisire detti dati inviando una mail all'indirizzo [procedure.padova@astalegale.net](mailto:procedure.padova@astalegale.net) e riportando quanto segue:

- il documento all'interno del quale sia presente l'autorizzazione del Giudice ad accedere ai dati;

- il Comune o - quanto alla città di Padova - il quartiere in cui è situato l'immobile per il quale deve essere elaborata la perizia estimativa.

Astalegale darà risposta entro 48h inviando un file excel con i dati richiesti.

B. L'esperto dovrà depositare almeno 30 giorni prima della udienza fissata la relazione sia in via telematica sia ai sensi dell'art. 16bis comma 9 d.l. 179/2012 mediante deposito in Cancelleria di una copia cartacea con c.d. rom contenente tutti gli allegati (fotografie ed altro), consegnare al custode e ai creditori una copia dell'elaborato spedendola via pec all'indirizzo indicato in atti e inviare copia al/ai debitore/i, se non costituito/i, a mezzo raccomandata con a.r. all'indirizzo dichiarato in atti o risultante all'anagrafe (prova sia dell'invio sia della ricezione della perizia al/ai debitore/i dovrà essere depositata in cancelleria);



C. Si avvisa inoltre l'esperto che le parti hanno facoltà di formulare osservazioni alla relazione: se le note gli saranno comunicate almeno 15 giorni prima della udienza, egli dovrà intervenire per fornire i chiarimenti necessari;

D. L'esperto redigerà, per ogni singolo lotto, su pagina separata, un prospetto riepilogativo e descrittivo, secondo il seguente modello:

*(omissis)...*

E. L'esperto dovrà rispondere compiutamente e analiticamente ad ogni particolare del quesito, seguendo nell'esposizione l'ordine delle questioni come indicate sub par. A da a) a l).

F. L'esperto dovrà altresì depositare la relazione secondo i tempi e le modalità già precisate unendo gli avvisi di ricevimento delle raccomandate relative all'inizio delle operazioni peritali e di invio di copia della perizia; dovrà altrimenti attestare la consegna in cartaceo o via e mail ai difensori costituiti.

Su disposizione del Giudice dell'esecuzione viene assegnato fondo spese di € 500,00, oltre accessori di legge posto a carico del creditore procedente; l'esperto viene autorizzato all'uso di mezzi propri, con esonero di responsabilità, all'eccesso agli uffici amministrativi competenti per acquisire i documenti necessari e/o utili per l'espletamento dell'incarico, in particolare per richiedere al catasto gli elaborati e le planimetrie catastali: non ha diritto al rimborso delle spese di trasporto all'interno del Comune di Padova. L'esperto dovrà chiedere al GE l'autorizzazione ad avvalersi di collaboratori di fiducia, il cui compenso sarà tenuto in considerazione al momento della liquidazione del compenso spettante allo Stimatore.

L'esperto non potrà sospendere le operazioni peritali o la redazione dell'elaborato se non per ordine del Giudice dell'esecuzione.

## 2. INDAGINI SVOLTE

Al fine di riferire sulla corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni, quali risultano dal pignoramento e dall'istanza di vendita con le risultanze catastali e lo stato di fatto, sono state effettuate delle visure presso l'**Agenzia delle Entrate di Padova**, aggiornando in tal modo i dati catastali e reperendo i documenti mancanti e più precisamente:

- estratto di mappa Catasto Terreni;
- estratto visura catastale per soggetto;
- copia planimetrie Catasto Fabbricati;
- aggiornamento visure ipotecarie (trascrizioni, iscrizioni).



Sono state effettuate ispezioni presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Padova (PD) per una verifica della conformità urbanistica e per l'accertamento della regolarità amministrativa degli immobili, reperendo i seguenti documenti:

- estratti P.R.G. e N.T.A.;
- titoli abilitativi.

Durante il sopralluogo sono stati identificati alcuni degli elementi degni di nota ed è stato effettuato il servizio fotografico, che si produce in allegato alla presente relazione.

### **3. ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI IMMOBILI COMPRESI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELL' ISTANZA DI VENDITA**

Gli immobili individuati nell'atto di pignoramento del 08.09.2022 e nella corrispondente istanza di vendita sono di seguito identificati, con i relativi diritti immobiliari, pertinenze, accessori e frutti ai danni del seguente soggetto per i beni di seguito descritti sui quali far ricadere l'esecuzione:

In ditta \_\_\_\_\_ per la quota dell'intero della piena proprietà, Comune di Padova  
Catasto Fabbricati:

- Foglio 89, mapp. 94 sub 9, cat. C/6, mq 7, via San Fermo n. 38, piano S1;
- Foglio 89, mapp. 93 sub 13, cat. C/6, mq 11, riviera dei Mugnai n. 25, piano S1;
- Foglio 89, mapp. 93 sub 20 graffato al mapp. 94 sub 20, cat. A/2 abitazione di tipo civile, vani 11,50 mq 297, via San Fermo 92, piano 2-3.

Note:

gli immobili pignorati e individuati nella originaria procedura esecutiva immobiliare n. 469/2021, per la quota dell'intero della piena proprietà, Comune di Padova Catasto Fabbricati:

- Sezione urbana F- Foglio 5 Particella 1223 sub 4 – A2, vani 6 – Via S. Fermo civico 38 P2;
- Sezione urbana F- Foglio 5 Particella 1223 sub 17 – A2, vani 4 – Via S. Fermo civico 92 P2;

risultano ricompresi in quelli individuati nel successivo pignoramento n. 376/2022 riunito alla precedente procedura.

### **4. ELEMENTI IDENTIFICATIVI COME RISULTANO ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE DI PADOVA**



Dalla visura per soggetto del 28/10/2023

Fabbricati siti nel Comune di Padova

Soggetto richiesto:

- Totali immobili: di catasto fabbricati 3

### **Immobile 1**

Comune di Padova

• **Foglio 89 Particella 93 Subalterno 13**

Particelle corrispondenti al catasto dei terreni comune di Padova

Foglio 89 Particella 93

Indirizzo: RIVIERA DEI MUGNAI n. 25 Piano S1

Dati classamento: Rendita:

Rendita: Euro 86,35

Zona censuaria 1,

**Categoria C/6**, Classe 8, Consistenza 11 mq, superficie mq 11

Intestazione attuale dell'immobile n. 1

Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

### **Immobile 2**

Comune di Padova

• **Foglio 89 Particella 94 Subalterno 9**

Particelle corrispondenti al catasto dei terreni comune di Padova Foglio 89 Particella

94- Indirizzo: VIA SAN FERMO n. 38 Piano S1;

- Dati classamento Rendita: Euro 54,95

Zona censuaria 1,

**Categoria C/6**, Classe 8, Consistenza 7 mq

Dati di superficie Totale: 7 mq

Intestazione attuale dell'immobile n. 1

Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

### **Immobile 3**





Comune di Padova

Comune di PADOVA (G224) (PD)

• **Foglio 89 Particella 93 Subalterno 20**

• **Foglio 89 Particella 94 Subalterno 20**

Particelle corrispondenti al catasto dei terreni comune di Padova

Foglio 89 Particella 93

Foglio 89 Particella 94

Indirizzo: VIA SAN FERMO n. 92 Piano 2-3;

Dati classamento

Rendita: Euro 3.118,11

Zona censuaria 1,

**Categoria A/2**, Classe 4, Consistenza 11,5 vani

Dati di superficie

Totale: 297 mq

Intestazione attuale dell'immobile n. 3

9

Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

#### **5. CORRISPONDENZA O MENO DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEL BENE COME RISULTANO DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO E DALL'ISTANZA DI VENDITA CON LE RISULTANZE CATASTALI**

Rispetto a quanto indicato nella visura catastale, gli elementi identificativi dei beni descritti nell'atto di pignoramento e nell'istanza di vendita **corrispondono**.

#### **6. STATO DELLE TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI NELL'ULTIMO VENTENNIO E REGOLARITA' DEI PASSAGGI IN TALE PERIODO**

Solo per comodità di lettura si riporta l'estratto del Certificato Notarile sostitutivo del certificato ipo-catastale ai sensi della legge n. 302/1998 redatto dal notaio **Dott. Giulia Messina Vitrano** con recapito professionale in Corleone (PA); si rimanda alla lettura del documento prodotto dal notaio e depositato agli atti.

Procedura esecutiva a carico di:



Oggetto: Verbale di pignoramento immobili del 15/11/2022 Numero di repertorio 6490 notificato, da OFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PADOVA trascritto il 04/01/2023 ai nn. 366/265 a favore di

sui seguenti immobili:

\* piena proprietà 1/1 su autorimessa o rimessa in PADOVA **Foglio 89 Particella 94 Subalterno 9** Natura C6 Consistenza 7 metri quadri indirizzo VIA SAN FERMO n. 38 Piano S1;

\* piena proprietà 1/1 su autorimessa o rimessa in PADOVA Foglio 89 Particella 93 Subalterno 13 Natura C6 Consistenza 11 metri quadri Indirizzo RIVIERA DEI MUGNAI n. 25 Piano S1;

\* piena proprietà 1/1 su appartamento di tipo civile in PADOVA Foglio 89 Particella 93 Subalterno 20 graffate **Particella 94 Subalterno 20** Natura A2 Consistenza 11,5 vani Indirizzo VIA SAN FERMO n. 92 Piano 2-3.

#### PROVENIENZE E FORMALITA'

**Foglio 89 particella 94 sub. 9 (sezione Urbana F Foglio 5 Particella 1223 Sub. 9) e Foglio 89 particella 93 sub. 13 (sezione Urbana F Foglio 5 Particella 1223 Sub. 13):**

10

• A l'intera piena proprietà in regime di separazione dei beni degli originari immobili in Padova sezione Urbana F Foglio 5 Particella 1223 Sub. 13 e Particella 1223 Sub. 9 e pervenuta per atto di compravendita del 08/06/2006 Numero di repertorio 86768/15999 Notaio FRANCO ROBERTO Sede PADOVA trascritto il 10/06/2006 nn. 31824/17579 da potere di

• Alla società i suddetti beni erano pervenuti per acquisto fattone in virtù di atto di compravendita ricevuto dal Notaio Todeschini Gregorio di Padova in data 15/05/1974 rep. 58803 trascritto in data 17/06/1974 ai nn. 8498/6976 da potere di

**Foglio 89 Particella 93 Subalterno 20 graffate Particella 94 Subalterno 20 (già sezione Urbana F Foglio 5 Particella 1223 Sub. 20);**



**Premesso che il suddetto bene risulta derivato dalla fusione degli originari identificati alla sez. F foglio 5 particella 1223 subalterni 4-16-17-19:**

**sez. F foglio 5 particella 1223 subalterni 19:**

- A , la quota pari a 545/1.000 di piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile Padova sezione Urbana F Foglio 5 Particella 1223 Sub. 19 e pervenuta per atto di compravendita del 10/10/2008 Numero di repertorio 91939/19444 Notaio FRANCO ROBERTO Sede PADOVA trascritto il 16/10/2008 nn. 45611/26997 da potere di

*N.B. nel quadro D della nota si legge che l'acquirente già comproprietario della quota indivisa di 455/1000 diviene piena ed esclusiva proprietaria dell'unità immobiliare.*

- A la quota di 290/1000 del suddetto bene e pervenuta per atto di compravendita del 30/01/2008 Numero di repertorio 205/120 Notaio RAMPAZZO FILIPPO Sede PADOVA trascritto il 04/02/2008 nn. 4996/2660 da potere di
- A quanto sopra e pervenuto per atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del 18/12/2006 Numero di repertorio 62832/15766 Notaio MARINO MAURIZIO Sede VERONA trascritto il 29/12/2006 on. 69950/38563 da potere di
- A quanta sopra e pervenuto per atto di conferimento in società del 19/12/2002 Numero di repertorio 116421 Notaio QUARATINO VINCENZO Sede VERONA trascritto il 05/02/2003 on. 5320/3446 da potere di
- A quanta sopra e pervenuto per atto di fusione di società per incorporazione del 31/07/2002 Numero di repertorio 115128 Notaio VINCENZO QUARATINO Sede VERONA trascritto il 18/09/2002

11



on. 38816/26981 da potere di

- Alla società la quota di 158/1000 del suddetto bene era pervenuta per acquisto fattone in virtù di atto di compravendita ricevuto dal Notaio Salvatore La Rosa in data 20/11/1974 rep. 28363 trascritto in data 29/11/1974 ai on. 17094/13555 da potere di
- Al signor la quota di 97/1 000 del suddetto bene era pervenuta per acquisto fattone in virtù di atto di compravendita ricevuto dal Notaio Armando Crivellari di Padova in data 05/12/1973 rep. 278577 trascritto in data 13/12/1973 ai nn. 20303/16142 da potere di

**sez. F foglio 5 particella 1223 subalterni 16:**

- A l'intera piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'originario immobile in Padova sezione Urbana F Foglio 5 Particella 1223 Sub. 16 e pervenuta per atto di compravendita del 08/06/2006 Numero di repertorio 86768/15999 Notaio FRANCO ROBERTO Sede PADOVA trascritto ii 10/06/2006 nn. 31824/17579 da potere di
- Alla società i suddetti beni erano pervenuti per acquisto fattone in virtù di atto di compravendita ricevuto dal Notaio Todeschini Gregorio di Padova in data 15/05/1974 rep. 58803 trascritto in data 17/06/1974 ai nn. 8498/6976 da potere di

**sez. F foglio 5 particella 1223 subalterni 17 (ex 5):**

- A , l'intera piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile Padova sezione Urbana F Foglio 5 Particella 1223 Sub. 17 e pervenuta per alto di compravendita de! 28/09/2007 Numero di repertorio 89623/17892



Notaio FRANCO ROBERTO Sede PADOVA trascritto ii 08/10/2007 nn. 52846/27576  
da potere di

- A l'intera piena proprietà dell'immobile Padova sezione Urbana F Foglio 5 Particella 1223 Sub. 5 e pervenuta per atto di compravendita del 18/05/2007 Numero di repertorio 131300/16868 Notaio PONZI GIUSEPPE Sede MONSELICE (PD) trascritto ii 14/06/2007 nn. 31429/17151 da potere di
- A l'intera piena proprietà dell'immobile Padova sezione Urbana F Foglio 5 Particella 1223 Sub. 5 e pervenuta per atto di compravendita del 28/02/2007 Numero di repertorio 50371/8111 Notaio GIACOSA RENATO Sede MILANO trascritto il 31/03/2007 nn. 16956/9109 da potere di
- A l'intera piena proprietà dell'immobile Padova sezione Urbana F Foglio 5 Particella 1223 Sub. 5. e pervenuta per atto di compravendita del 15/05/2006 Numero di repertorio 62079/15309 Notaio MARINO MAURIZIO Sede VERONA trascritto il 29/05/2006 nn. 29042/15902 da potere di
- A quanta sopra e pervenuto per atto di conferimento in società del 19/12/2002 Numero di repertorio 116421 Notaio QUARATINO VINCENZO Sede VERONA trascritto il 05/02/2003 nn. 5320/3446 da potere di
- A quanta sopra e pervenuto per atto di fusione di società per incorporazione del 31/07/2002 Numero di repertorio 115128 Notaio VINCENZO QUARATINO Sede VERONA trascritto il 18/09/2002

13



nn. 38816/26981 da potere di

**sez. F foglio 5 particella 1223 subalterno 4:**

- A l'intera piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile Padova sezione Urbana F Foglio 5 Particella 1223 Sub. 4 e pervenuta per alto di compravendita del 11/07/2007 Numero di repertorio 89273/17663 Notaio FRANCO ROBERTO Sede PADOVA trascritto ii 17/07/2007 nn. 39215/20689 da potere di
- A l'intera piena proprietà dell'immobile Padova sezione Urbana F Foglio 5 Particella 1223 Sub. 4 e pervenuta per atto di compravendita de] 28/06/2002 Numero di repertorio 4242 Notaio CARRARETTO PAOLO Sede CITTADELLA (PD) trascritto ii 10/07/2002 nn. 27582/18825 da potere di

14

**Si segnala:** atto Ira vivi contratto preliminare di compravendita de] 02/08/2012 Numero di repertorio 27781/6695 Notaio BENAZZATO ALBERTO Sede PADOVA trascritto il 06/08/2012 nn. 27498/19501 contro

a favore di

avente ad oggetto i beni oggetto della presente relazione

La sottoscritta

**CERTIFICA**

altresì che, in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, quanto oggetto della presente relazione, alla data del 04/01/2023, risulta essere censito.

- Catasto fabbricati di PADOVA **Foglio 89 Particella 93 Subalterno 13** Natura C6 classe 8 Consistenza 11 mq Totale: 11 mq Totale escluse aree scoperte 11 mq Rendita catastale Euro 86,35 Indirizzo RIVIERA DEI MUGNAI n. 25 SI-2-3

**in ditta a:**

piena proprietà 1/1

**Dati derivanti da:** Variazione del 11/03/2013



**Dati derivanti da:** VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/09/2020 in atti dal 16/09/2020 (n.034883/2020)

**Dati derivanti da:** Variazione del 11/03/2013 Pratica n. PD0055515 in atti dal 11/03/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 33306.1/2013)

**Dati derivanti da:** Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

- Catasto fabbricati di PADOVA **Foglio 89 Particella 93 Subalterno 20 graffate 94 Subalterno 20** Natura A2 Classe 4 Consistenza 11,5 vani Totale: 297 mq Totale escluse aree scoperte 288 mq Rendita catastale Euro 3.118,11 Indirizzo VIA SAN FERMO n. 92

**in ditta a:**

piena proprietà 1/1

**Dati derivanti da:** Variazione del 11/03/2013

**Dati derivanti da:** Variazione del 11/03/2013 Pratica n. PD005552 1 in atti dal 11/03/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 33311.1/2013) Notifica n.

PD0166348/2010 **Dati derivanti da:** Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

- Catasto fabbricati di PADOVA **Foglio 89 Particella 94 Subalterno 9** Natura C6 Classe 8 Consistenza 7 mq Totale: 7 mq Totale escluse aree scoperte 7 mq Rendita catastale Euro 54,95 Indirizzo VIA SAN FERMO n. 38 Piano S1

**in ditta a:**

piena proprietà 1/1

**Dati derivanti da:** Variazione de] 11/03/2013

**Dati derivanti da:** Variazione del 11/03/2013 Pratica n. PD0055518 in atti dal 11/03/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 33309.1/2013)

**Dati derivanti da:** Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015.

**7. RISULTANZE IPOTECARIE: TRASCRIZIONI A FAVORE,  
TRASCRIZIONI CONTRO E PREGIUDIZIEVOLI IN GENERE,  
ISCRIZIONI IPOTECARIE**



**ISCRIZIONE NN. 52847/12770 del 08/10/2007 IPOTECA VOLONTARIA** nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 28/09/2007 Numero di repertorio 89624/17893 Notaio FRANCO ROBERTO Sede PADOVA

**A favore di**  
**contro**

Grava su Padova sezione Urbana F Foglio 5 Particella 1223 Sub. 4 Particella 1223 Sub. 17.

**ISCRIZIONE NN. 34284/5031 del 12/10/2012 IPOTECA GIUDIZIALE** nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 10/10/2012 Numero di repertorio 3235/2012 emesso da TRIBUNALE Sede VICENZA

**A favore di**  
**contro**

Grava Ira gli altri su Padova sezione Urbana F Foglio 5 Particella 1223 Sub. 9 Particella 1223 Sub. 13 Particella 1223 Sub. 20.

**ISCRIZIONE NN. 36230/5325 del 30/10/2012 IPOTECA GIUDIZIALE** nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 24/10/2012 Numero di repertorio 9817/2012 emesso da TRIBUNALE DI PADOVA Sede PADOVA

**A favore di**

**contro**

16





Ira gli altri su Padova sezione Urbana F Foglio 5 Particella 1223 Sub. 9 Particella 1223 Sub. 13 Particella 1223 Sub.20.

**ISCRIZIONE NN. 39445/5806 del 27/11/2012** IPOTECA Giudiziale nascente da DECRETO INGIUNTNO del 14/11/2012 Numero di repertorio 4949 emesso da TRIBUNALE DI PADOVA Sede PADOVA

**A favore di**

**contro**

Grava tra gli altri su Padova sezione Urbana F Foglio 5 Particella 1223 Sub. 9 Particella 1223 Sub. 13 Particella 1223 Sub. 20

17

**ISCRIZIONE NN. 20860/3103 del 02/07/2013** IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTNO del 18/02/2013 Numero di repertorio 1212 emesso da TRIBUNALE DI MONZA Sede MONZA

**A favore di**

**contro**

Grava tra gli altri su Padova sezione Urbana F Foglio 5 Particella 1223 Sub. 13 Particella 1223 Sub. 9 Particella 1223 Sub.20

**ISCRIZIONE NN. 28919/4466 del 25/09/2013** IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTNO del 16/11/2012 Numero di repertorio 4687 emesso da TRIBUNALE DI BOLZANO Sede BOLZANO



**A favore di**

**contro**

Grava tra gli altri su Padova Foglio 89 Particella 93 Subalterno 20 graffate Foglio 89 Particella 94 Subalterno 20, Padova Foglio 89 Particella 93 Sub. 13 Particella 94 Sub. 9

**TRASCRIZIONE NN. 24656/16627 del 03/08/2015** DOMANDA giudiziale nascente da ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA de! 29/07/2015 Numero di repertorio 6940/2015 emesso da TRIBUNALE DI PADOVA Sede PADOVA

**A favore di**

**contro**

Grava su Padova sezione Urbana F Foglio 5 Particella 1223 Sub. 20 Particella 1223 Sub. 9 Particella 1223 Sub. 13

**TRASCRIZIONE NN. 3883/2604 del 03/02/2022** nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 30/11/2021 Numero di repertorio 5476/2021 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO Sede PADOVA A favore di

**contro**

Grava su Padova sezione Urbana F Foglio 5 Particella 1223 Sub. 4 Particella 1223 Sub. 17

**TRASCRIZIONE NN. 366/265 del 04/01/2023** nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 15/11/2022 Numero di repertorio 6490 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PADOVA Sede PADOVA

**A favore di**

18



**contro**

Grava su Padova Foglio 89 Particella 93 Subalterno 20 graffate  
Foglio 89 Particella 94 Subalterno 20, Padova Foglio 89 Particella 93 Sub. 13 Particella  
94 Sub. 9

**Il sottoscritto CTU ha provveduto con ispezione ipotecaria in data 05.11.2023 ad  
effettuare l'aggiornamento delle risultanze pregiudizievoli rilevando che non sono  
presenti nuove formalità.**

## **8. INDIVIDUAZIONE Z.T.O. SECONDO IL P.I. VIGENTE - PRATICHE EDILIZIE RILASCIATE**

Secondo quanto previsto dal vigente P.I., gli immobili oggetto di perizia ricadono all'interno  
del perimetro del CENTRO STORICO.

Si riportano alcune delle informazioni più rilevanti riferite alla ZTO e alle NTO per la zona di  
riferimento rimandando alla lettura delle norme e del piano per la verifica definitiva degli  
interventi da attuare.

**TAV. 14 - A2 – scala 1.1000**

**Modalità di attuazione – (ex B1):**

UNITA' DI PIANO DELLA CLASSE C MODALITA' DI TIPO C - RESTAURO

Le norme di riferimento sono quelle riportate agli art. 15 c. 11.

**Destinazione d'uso – (ex B2):**

Destinazione residenziale, commerciale, direzionale, turistica e artigianale

Le norme di riferimento sono quelle riportate Art.15c.4,5

**Modalità di intervento nelle Unità di Piano in ZTO A1 - Classe "C"**

Comprende: - Edifici anteriori al 1811 con:

a) carattere di permanenza storica limitato alla facciata e di particolare valore architettonico  
ed urbanistico

b) carattere di permanenza storica limitato alle sagome planimetriche e di valore documentale

- Edifici che risalgono al periodo 1811- 1936 e di valore documentale

RESTAURO – Modalità di tipo "C"

**Modalità di intervento**

Gli interventi devono essere attuati con la tecnica del restauro ed esclusivamente mediante una  
o più delle seguenti modalità di intervento:

19



- a) restauro o ripristino delle parti esterne; sono consentiti interventi di ricomposizione dei prospetti anche mediante limitate modifiche alle dimensioni delle aperture esistenti con possibilità per i prospetti interni di realizzare nuove aperture nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- b) restauro o ripristino degli ambienti interni qualora vi siano elementi di documentata importanza;
- c) adeguamento delle altezze minime dei locali a quelle stabilite dal RE senza modifica della quota delle finestre, della linea di gronda e di colmo;
- d) sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno degli edifici secondo quanto stabilito dal RE;
- e) inserimento di impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali alla funzionalità dell'edificio nel rispetto dei caratteri architettonici, decorativi e costruttivi dell'immobile;
- f) consolidamento e rinnovo delle strutture esteso a larghe parti dell'edificio;
- g) restauro o ripristino degli spazi scoperti;
- h) ripristino tipologico mediante: - ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali di uso collettivo (androni, blocchi scale, portici, ecc.); - ripristino della forma, delle dimensioni e dei rapporti fra le unità edilizie preesistenti e le aree scoperte (corti, chiostri, ecc.); - ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio (partitura delle finestre, ubicazione di elementi principali ed elementi particolari).

Sono consentiti gli interventi stabiliti per le classi “D” nei casi previsti al successivo comma 12. Sono sempre ammessi gli interventi stabiliti per le classi “A” e “B”.

## **B) PRATICHE EDILIZIE**

Dalla verifica effettuata dallo scrivente si è potuto appurare:

- impianto edificatorio è stato realizzato in data antecedente al primo settembre 1967;
- licenza edilizia n. 79 del 16/07/1971 presentata dalla  
ottenere la licenza di restauro del fabbricato, ad uso civile abitazione, in via San fermo – Riv.  
Dei Mugnai;
- Licenza di restauro fabbricato in variante a quella rilasciata il 16/07/1971 n. 79 del  
16/07/1971; la variante riporta data 18 maggio 1973 prot. 59070 Reg. 976.
- Licenza di restauro fabbricato in variante a quella rilasciata il 18 maggio 1973.
- richiesta di permesso di abitabilità prot. n 5895 del 25/07/1973;
- con comunicazione dell'ufficio abitabilità del Comune di Padova in data 21 gennaio 1975,  
prot. 40421 – Reg. n. 278/1973 veniva osservato



*“In relazione alla domanda da Lei presentata per ottenere il permesso di abitabilità all’immobile di cui sopra, si comunica che tale permesso non può essere rilasciato perché la Div. III<sup>^</sup> LL.PP. – Edilizia Privata – ha rilevato che è stata aumentata l’altezza del corpo basso su Riv. Mugnai da m. 10,35 a m. 11,10; ampliata la terrazzetta del 3° piano da m. 1.50 a m. 2.10 con realizzazione di una cornice su tale porzione non regolare (frontone H=0.60)”*

Sulla base delle richieste effettuate dallo scrivente presso l’ufficio accessi atti del comune di Padova, sono state inviate allo scrivente le seguenti autorizzazioni edilizie.

DIA 2532/2006 del 09.05.2006 prot. 0120393

DIA 3518/2006 del 22.06.2006 prot. 0167312

DIA 2083/2007 del 12.04.2007 prot. 0099913

DIA 3631/2007 del 28.06.2007 prot. 0179116

DIA 6034/2008 del 27.11.2008 prot. 0325272 – annotazioni ufficio tecnico: *“trattasi di intervento di fusione in un’unica unità residenziale delle due attuali unità residenziali, al piano secondo già oggetto di DIA n. 3631/2007 e DIA 2532/2006 e successive varianti più ulteriori modifiche interne al piano terzo e nell’unità residenziale al piano sottotetto.*

Dalla relazione del progettista depositata agli atti, relativamente ai piani di competenza, si riporta: *“La presente variante in corso d’opera si rende necessaria in quanto la committenza, avendo rilevato l’unità posta al piano secondo contrapposta alla metà del piano di sua proprietà e una parte dello spazio condominiale, ha deciso di unificare le due unità volendo così ottenere un’unica unità residenziale che occupi interamente i due piani, disponendo che al piano secondo sia ubicata la zona giorno e al piano terzo la zona notte...”*

La fine dei lavori è stata comunicata in data 02.03.2009, la domanda di agibilità con le relative dichiarazioni di conformità degli impianti è stata depositata in data 21/07/2009 pratica n. 4034/2009 riferita al n. 2532/06/0 protocollo n. 2009-0196040.

## **9. ABUSI EDILIZI, LORO SANABILITA’**

In fase di sopralluogo lo scrivente non ha effettuato un dettagliato rilievo dell’unità immobiliare (non previsto dall’incarico), si è limitato ad effettuare alcune misure a campione di alcuni vani verificando la corretta distribuzione interna degli ambienti.

Dagli accertamenti effettuati rispetto alla tavola di progetto del 27/11/2008 (ultima depositata) reg n. 6034/08 si riscontrano alcune lievi differenze che dovranno essere progettualmente regolarizzate. La pianta del piano secondo risulta sostanzialmente conforme; la pianta del piano terzo riporta alcune imprecisioni grafiche:



- Il soffitto della camera a nord est di 16.02 mq non si sviluppa in modo orizzontale su tutta la superficie, verso la parete perimetrale scende in pendenza, come rappresentato nella



fotografia riportata a lato. L'altezza del punto più basso, in corrispondenza della parete nord, è pari a ml 2.06 circa (riportato nella tavola di progetto), l'altezza rilevata dallo scrivente è pari a ml. 2.20 circa.

La corrispondente sezione riporta correttamente l'andamento del soffitto ma considerata la parte in pendenza, l'altezza media all'interno della camera non può essere di ml. 2.70 come riportato nella pianta

di progetto ma è sicuramente minore.

- Analogo problema è stato rilevato nella camera a sud ovest dove il soffitto nella parte terminale scende con pendenza costante verso la parete di fondo a sud. Anche in questo caso il cambio

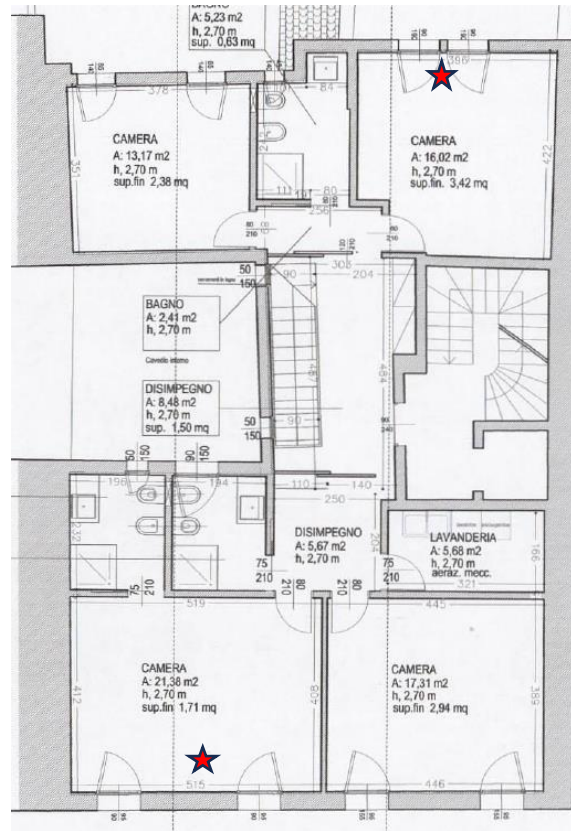


di pendenza non è stato graficamente rappresentato in pianta ma è stato correttamente disegnato in sezione. L'altezza rilevata nel punto più basso in corrispondenza della parete è pari a ml 2.10 circa mentre la quota indicata nello stesso punto, nella sezione di progetto è di ml 1.98. L'altezza media all'interno della camera non può essere di ml.2.70 come riportato nella pianta di progetto ma sicuramente minore. La

fotografia in allegato riproduce lo stato de luoghi. E' necessaria la presentazione di una pratica edilizia a sanatoria per la regolarizzazione delle tavole di progetto.

Le difformità riscontrate sono state adeguatamente considerate nel calcolo della superficie commerciale dell'immobile.





Riferimenti in pianta stanze con  $h > 2.70$

23

Nonostante la fine dei lavori sia stata comunicata in data 02.03.2009 e la domanda di agibilità con le relative dichiarazioni di conformità degli impianti è stata depositata in data 21/07/2009 pratica n. 4034/2009 riferita al n. 2532/06/0 protocollo n. 2009-0196040, lo scrivente ritiene che la comunicazione del comune di Padova del 21 gennaio 1975, precedentemente citata, non sia superata e risolta.

Con riferimento a tale comunicazione si riporta un estratto di quanto riportato: *“In relazione alla domanda da Lei presentata per ottenere il permesso di abitabilità all’immobile di cui sopra, si comunica che tale permesso non può essere rilasciato perché la Div. III<sup>^</sup> LL.PP. – Edilizia Privata – ha rilevato che è stata aumentata l’altezza del corpo basso su Riv. Mugnai da m. 10,35 a m. 11,10; ampliata la terrazzetta del 3° piano da m. 1.50 a m. 2.10 con realizzazione di una cornice su tale porzione non regolare (frontone  $H=0.60$ )”*.

Dall’analisi della pratica edilizia relativa all’unità immobiliare in oggetto, si ritiene che gli elementi ostativi indicati possano essere riferiti solo parzialmente al condominio ma soprattutto all’unità immobiliare oggetto di verifica; per la loro regolarizzazione devono essere



effettuati gli interventi edilizi richiesti nel diniego e che prevedono la riduzione del corpo “basso” su Riviera dei Mugnai, con trasformazione dell’attuale angolo cottura in locale ripostiglio (riduzione altezza interna di ml 2,70), la demolizione della cornice non regolare su tale porzione, il ridimensionamento della terrazzetta del terzo piano.

Si tratta di interventi che resteranno a cura e spese della parte acquirente che provvederà alla loro regolarizzazione o monetizzazione con la presentazione di una pratica edilizia dedicata, con specifiche, verifiche tecniche e strutturali, computi metrici, preventivi, rappresentazioni grafiche e rilievi da concertare con l’ufficio tecnico del comune di Padova, con costi e spese da valutare, non specificatamente individuabili in questa sede.

In via preliminare e cautelativa, considerata l’alea derivante dai lavori di regolarizzazione e dalla presentazione di una variante a sanatoria, al solo fine di fornire un valore indicativo e non definitivo da verificare in sede di realizzazione dei lavori sulla scorta dei rilievi, dei progetti esecutivi e computi metrici specifici, delle richieste di adeguamento degli Enti preposti, si stima forfettariamente sulla base dell’esperienza professionale un importo complessivo di circa euro 40.000,00 imponibili, derivanti dai lavori edili di abbassamento del “*corpo basso su Riviera dei Mugnai*” la rimozione della cornice su tale porzione, il ridimensionamento della terrazza al terzo piano, costi tecnici di progettazione, direzione dei lavori, sicurezza e accatastamento e quanto necessario per la corretta realizzazione e ultimazione dell’opera.

Si ritiene che l’immobile possa essere trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, le eventuali spese per la richiesta di agibilità legate a certificazioni o adeguamenti impiantistici saranno tutte a cura e spese di parte acquirente.

## 10. CERTIFICAZIONE ENERGETICA ED IMPIANTISTICA

Da quanto riferito dalla proprietà in sede di sopralluogo e da quanto in parte accertato, l’impianto di riscaldamento è autonomo con impianto di riscaldamento e raffrescamento a pavimento al piano secondo, con elementi radianti da arredo in metallo e split per il raffrescamento al piano terzo (attualmente non funzionante), la caldaia è posta in un vano dedicato e protetto nella terrazza del piano terzo camera nord est, la macchina per il raffrescamento è posta nel cavedio al piano primo.





I serramenti sono in legno con vetrocamera in quasi tutti i fori con esclusione del prospetto nord su terrazza di Riviera dei Mugnai che hanno profilo in metallo, gli oscuri se presenti sono in legno.

Gli impianti sono tutti sottotraccia, considerato che i locali sono normalmente abitati dalla proprietà si presume che siano funzionanti ad eccezione dell'aria condizionata del piano terzo che è stato riferito non essere funzionante.

In data 10.02.2009 prot. 6034/09 risulta depositata agli atti la relazione tecnica con schemi grafici esecutivi di cui all'articolo 28 della legge 9 gennaio 1991 n. 10.

Non si dispone di un Attestato di Prestazione Energetica per la verifica della Classe di merito da attribuire all'unità immobiliare, si ritiene comunque che, si tratti di un immobile che dovrebbe godere di discrete prestazioni energetiche si ritiene in via preliminare di poter attribuire una classe energetica di merito riferibile alla parte media della scala (da verificare). In ossequio alle indicazioni dei Giudici della sezione esecuzioni e fallimenti di questo Tribunale si omette la redazione dell'attestato di prestazione energetica che tuttavia potrà essere prodotto dallo scrivente consulente su richiesta del Custode.

25

## 11. CONFINI DI PROPRIETA'

Il complesso condominiale non dispone di elaborato planimetrico rispetto al quale individuare i confini di proprietà.

**Rispetto all'appartamento del piano secondo e terzo** si individuano i seguenti confini di proprietà:

- a NORD con vuoto su Riviera dei Mugnai e su tetto piano inferiore altra unità immobiliare;
- ad OVEST con altre unità immobiliare e cavedio condominiale;
- a SUD con vuoto su via San Fermo;
- ad EST con altre unità immobiliari e vano scala condominiale

**Rispetto al box sub 9** si individuano i seguenti confini di proprietà:

- a NORD con altra Ditta;
- ad OVEST con corsia di manovra condominiale;
- a SUD con box adiacente sub 10;
- ad EST con altre unità immobiliari.

**Rispetto al box sub 13** si individuano i seguenti confini di proprietà:

- a NORD con spazio comune- area di manovra;



ad OVEST con altre unità immobiliari;  
a SUD con altre unità immobiliari;  
ad EST con box sub 12 di altra Ditta.

## 12. STATO DEI LUOGHI, DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI - CONSISTENZA DEGLI STESSI

Indirizzo:

Padova - via San Fermo n. 92 accesso pedonale e

Riviera dei Mugnai n. 25 - accesso carraio;

l'immobile è amministrato dallo studio Parisi di Padova, via Annibale da Bassano n. 9 – 35131  
Padova tel. 049600090 [info@amministrazioniperisi.it](mailto:info@amministrazioniperisi.it).

Si tratta di una unità immobiliare in condominio, con destinazione residenziale, che si sviluppa  
ai piani secondo per la zona giorno e al piano terzo per quella notte.

Il condominio è costituito da 6 unità, dotato di ascensore con vano scala comune direttamente  
collegato al piano terra su via San Fermo (accesso pedonale) e all'interrato su Riviera dei  
Mugnai (accesso carraio) dove sono presenti due spazi a parcheggio ad uso esclusivo.

L'immobile si sviluppa in verticale nel centro storico di Padova occupando due occhi di  
portico, l'edificio è a poche centinaia di metri dalle Piazze e dalle zone più note del centro  
cittadino.

### Distribuzione interna

Si sbarca al piano secondo dal vano scala condominiale dotato di ascensore, l'accesso avviene  
da un ingresso che funge collegamento tra l'ampio soggiorno con bagno e anti, posto a sud e  
la zona pranzo - cucina con cottura e ampia terrazza posti a nord.

Nella zona filtro, corrispondente con l'ingresso, è posizionata la scala di collegamento con la  
parte notte del piano terzo. Al piano superiore, troviamo due camere, due bagni e una  
lavanderia posti a sud, una camera con terrazza, una camera, un bagno posti a nord.

A solo titolo indicativo si riportano alcune dimensioni commerciali di riferimento per l'unità  
immobiliare

- piano secondo superficie commerciale mq 147.39 circa esclusa la terrazza di mq 34.33 c.a.
- piano terzo mq 114,35 circa esclusa la terrazza di mq 10,61c.a.

### Finiture interne

Per la zona giorno del piano secondo: pavimento in terrazzo veneziano di colore chiaro,  
pavimento della terrazza in legno con doghe flottanti a correre (probabilmente teak); al piano



superiore della zona notte il pavimento è in tavoloni di rovere chiaro al naturale posati in diagonale. Le porte interne sono in legno, legno e vetro, divori sono in vetro con struttura in metallo.

Il piano secondo ha un sistema di riscaldamento e raffrescamento a pavimento, il piano terzo presenta elementi radianti tipo termoarredo. La ringhiera della scala interna è stata realizzata su misura con elementi in acciaio, non rispetta i requisiti di sicurezza per l'agibilità; i gradini sono a sbalzo dal muro portante; le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, nella zona giorno è presente una finitura alle pareti e al soffitto con grassello di calce lucido o simile; le porte di accesso al vano scala condominiale dei piani secondo e terzo sono di tipo blindato; presente il videocitofono; serramenti esterni in legno con vetrocamera e in metallo con vetrocamera, oscuri in legno, nella parte esterna del piano secondo in corrispondenza della terrazza, i fori finestra sono stati evidenziati con contorno in pietra chiara di Vicenza.

### **Piano garage**

Il locale garage è collocato al primo piano sottostrada rispetto a via San Fermo ma a livello strada rispetto a Riviera dei Mugnai dalla quale si accede al civico 25. Si tratta di un unico spazio, privo di divisioni interne dotato di portone di accesso in metallo e vetro automatizzato, all'interno del locale sono presenti altri spazi a parcheggio e sosta intestati ad altre Ditte; altezza interna di ml 2.12 (altezza utile è di ml 2.04 a causa della presenza in corrispondenza dell'ingresso di tubazioni a vista che corrono a ridosso del soffitto e limitano l'altezza utile interna); le pavimentazioni sono di colore rosso mattone con piastrelle in clinker in alcune zone mancati o in cattive condizioni. Il locale presenta tubazioni a vista a soffitto e a parete, le murature perimetrali sono intonacate e tinteggiate di colore bianco con ampie zone ammalorate dove si intravedono macchie di intonaco di colore più scuro dovuto a ripristini mai tinteggiati e dovute a infiltrazioni di umidità.

All'interno del locale è presente un rubinetto per l'acqua, un estintore posto a parete e il pulsante a mano di sgancio dell'energia elettrica.

I posti auto o le zone assegnate a ciascuna ditta sono individuate a terra con delle righe bianche, la parte rimanente è spazio comune di transito e manovra. Si riportano a seguire come utile indicazione le dimensioni di massima dei posti di proprietà

- **Il posto moto** individuato catastalmente al foglio 89 particella 94 **sub 9** presenta dimensioni di circa 3.31 ml x 2.36 ml, altezza a soffitto ml 2.24 troppo contenute per parcheggiare un'auto di normali dimensioni, può tuttavia esser utile per moto e biciclette.
- **Il posto auto** individuato catastalmente al foglio 89 particella 93 **sub 13** presenta



dimensioni di circa 2.05 ml x 5.30 ml, altezza a soffitto ml 2.12.

Allo stesso piano, attraverso una porta di collegamento interna è possibile accedere alle parti comuni costituite da vano scala condominiale e ascensore.

### **Esterni e parti condominiali**

Il lato nord su riviera dei Mugnai è da ripristinare, si tratta di una tinteggiatura ormai segnata dal tempo e dall'esposizione a nord, sono presenti distacchi della tinteggiatura per presenza di infiltrazioni d'acqua, porzioni di parete che hanno subito degli interventi mai completati, presenza di muffe e scritte con bombolette al piano terra fino all'altezza di 1.80 ml circa.

Il prospetto sud su via San Fermo si presenta in buone condizioni generali, da riprendere la parete a terra del sottoportico imbrattata nella parte destra dell'ingresso da alcune scritte con bombolette.

L'ingresso condominiale è stato curato nei dettagli e nelle finiture studiate anche nella pavimentazione, il portoncino di ingresso è in legno chiaro con inserto in vetro, il foro porta si presenta con un arco a tutto sesto contornato in pietra con conci nella chiave e nelle imposte dell'arco. Anche la pulsantiera dei campanelli e i fori per la posta sono stati ricavati da una lastra in pietra di Vicenza.

La parte condominiale anche se delimitata in spazi ridotti, si presenta in buone condizioni generali, una porta in vetro satinato divide la zona ascensore da quella delle scale che sono state realizzate con gradini rivestiti in marmo grigio con venature scure, parapetto in metallo colore nero.

Conclusioni: lo stato generale di conservazione e manutenzione dell'immobile è da considerarsi buono.

### **13. DIMENSIONI LORDE E SUPERFICI COMMERCIALI**

La superficie commerciale viene calcolata in base alle norme UNI 10750 che prevedono in generale:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Le superfici sono state ricavate graficamente dalle planimetrie catastali e dagli elaborati grafici di progetto, effettuando un rilievo massima per la verifica delle principali dimensioni



dell'immobile, con relative approssimazioni ed arrotondamenti. Le superfici commerciali di seguito individuate considerano anche le irregolarità edilizie riscontrate valutando le porzioni di abitazione in funzione della loro regolarizzazione.

rif nr.	destinazione	piano	sup. lorda (mq)	coeff.	sup. comm.le (mq)
a	b	c	d	e	f
A	zona giorno	2	142,53	1	142,53
B	angolo cottura	2	9,71	0,5	4,86
C	terrazza	2	34,33	0,3	10,30
D	zona notte	3	79,20	1	79,20
E	camere h < 2,70	3	43,94	0,8	35,15
F	terrazza	3	10,61	0,3	3,18
G	box	T-1S	7,84	1	
G	box	T-1S	10,87	1	
<b>Totale</b>					<b>275,219</b>

29

#### **14. CORRISPONDENZA O MENO DELLO STATO DI FATTO CON LE RISULTANZE CATASTALI**

Premesso che in fase di sopralluogo è stata effettuata una verifica a vista della distribuzione esterna ed interna dell'edificio, sono stati effettuati controlli dimensionali a campione dalla verifica effettuata, considerate le opportune tolleranze da attribuire alla ordinaria tecnica costruttiva e previste dalla norma, non sono state rilevate particolari difformità tra lo stato di fatto e quanto rappresentato nella planimetria catastale.

#### **15. RAPPORTI DI LOCAZIONE O DI ALTRO TIPO, INCIDENTI SUL GODIMENTO DELL'IMMOBILE**

In base a quanto appurato durante i vari sopralluoghi eseguiti l'immobile è occupato dalla proprietà e normalmente utilizzato come propria abitazione. La perizia di stima si riferisce e valorizza solo la parte immobiliare, non gli arredi.

#### **16. ONERI DI NATURA CONDOMINIALE**

Il condominio è amministrato dallo studio Parisi di Padova, Annibale da Bassano n. 9 – 35135 Padova – tel. 049 60 00 90 e-mail: [info@amministrazioniparisi.it](mailto:info@amministrazioniparisi.it).



La situazione contabile alla data del 06 novembre 2023 è in regola con i pagamenti delle spese condominiali preventive per l'esercizio 2022 -2023.

Gli eventuali importi a conguaglio dovranno essere verificati a chiusura del bilancio.

#### **17. ESISTENZA O MENO DI VINCOLI DI DIRITTO PUBBLICO IMPLICANTI CAUSE DI PRELAZIONE OPPONIBILI ALLA PROCEDURA ESECUTIVA**

Non sono risultati vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione opponibili alla procedura esecutiva.

#### **18. FORMAZIONE DEL LOTTO**

La consistenza del compendio immobiliare suggerisce la necessità di definire un unico lotto, di seguito valutato.

#### **19. STIMA DEL VALORE DEL LOTTO**

Criteri di Stima:

Nello svolgimento delle operazioni di stima ci si è attenuti al principio di ordinarietà che esclude situazioni particolari e considerazioni soggettive valutando l'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente.

Lo scrivente ha provveduto a considerare quanto in precedenza esposto, la consistenza del lotto, l'ubicazione, la zona di gravitazione con relativa accessibilità, la destinazione urbanistica dell'area, il sistema costruttivo, la vetustà, la qualità dei materiali, lo stato di conservazione e manutenzione, le finiture, la qualità e vetustà degli impianti, il risultato architettonico, dell'attuale andamento del mercato immobiliare, le spese condominiali e soprattutto, dalle informazioni che lo scrivente ha potuto reperire da un'attenta indagine in loco presso operatori del settore operanti in zona, confrontate e verificate con l'elenco immobili e relative vendite fornite dal sito asta legale (parzialmente utilizzabili), si è espresso un valore di stima cautelativo che tenesse in considerazione anche il tipo di procedura in atto e tutte quelle situazioni che concorrono alla formazione finale del prezzo di stima, comprese le spese e costi necessari alla regolarizzazione edilizia del bene.

La valutazione del presente lotto viene determinata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile.

A solo titolo informativo, si riportano di seguito gli attuali valori medi di mercato per la zona



di riferimento, ricavati da alcuni siti internet specializzati, normalmente utilizzati come riferimento.

### **Osservatorio Mercato Immobiliare**

Abitazioni civili - stato conservativo normale:

Attuali valori medi di mercato: 2.400 ÷ 3.400 Euro/mq

Abitazioni civili - stato conservativo ottimo:

Attuali valori medi di mercato: 3.400 ÷ 4.700 Euro/mq

### **Borsino immobiliare**

Abitazioni in stabili in prima fascia

Valore minimo Euro 2.684 Valore medio Euro 3.332 Valore massimo Euro 3.980

Abitazioni in stabili di fascia media

(quotazioni di appartamenti in stabili di qualità nella media di zona)

Valore minimo Euro 2.349 Valore medio Euro 2.914 Valore massimo Euro 3.479

Le quotazioni non possono intendersi sostitutive della "stima del valore immobiliare", ma soltanto di ausilio alla stessa; esse si riferiscono all'ordinarietà degli immobili e il loro utilizzo nell'ambito del processo estimativo non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima.

Nella determinazione del valore del bene pignorato si è parzialmente considerato il risultato delle vendite giudiziali già avvenute in zona limitrofa fornite da Astalegale in quanto, non sono risultate abitazioni completamente comparabili. Si è fatto riferimento a edifici che potrebbero risultare comparabili per tipologia (appartamenti in condominio) e zona, ma non raffrontabili per caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare.

Nello specifico si valuta un appartamento in condominio su due livelli, con buona distribuzione interna, ampi spazi, bella e ampia terrazza posta a nord con vista su canale San Massimo, in ottime condizioni fisiche e di manutenzione, posto auto e posto moto, difficile da reperire nel mercato immobiliare attuale.

La valutazione del presente lotto viene determinata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili.

A seguito dell'indagine effettuata e delle informazioni assunte si ritiene quindi congruo applicare un valore di stima unitario pari a 2.900,00 Euro/mq



## LOTTO UNICO | appartamento in condominio con posto auto, posto moto e parti comuni

Diritto venduto | Proprietà per 1/1

rif nr.	destinazione	piano	sup. lorda (mq)	coeff.	sup. comm.le (mq)	Valore unitario di stima (euro/mq)	Valore complessivo (Euro)
a	b	c	d	e	f	g	h
A	zona giorno	2	142,53	1	142,53	2.900,00	413.337,00
B	angolo cottura	2	9,71	0,5	4,86	2.900,00	14.079,50
C	terrazza	2	34,33	0,3	10,30	2.900,00	29.867,10
D	zona notte	3	79,20	1	79,20	2.900,00	229.680,00
E	camere h < 2,70	3	43,94	0,8	35,15	2.900,00	101.940,80
F	terrazza	3	10,61	0,3	3,18	2.900,00	9.230,70
G	box	T-15	7,84	1		a corpo	12.000,00
G	box	T-15	10,87	1		a corpo	28.000,00
<b>Totale</b>					<b>275,219</b>		<b>838.135,10</b>
<b>VALORE DI STIMA ARROTONDATO</b>							<b>838.000,00</b>
<b>indicazione di massima SPESE DI REGOLARIZIONE</b>							<b>40.000,00</b>
<b>RIDUZIONE 15% ASSENZA DI GARANZIE</b>							<b>678.300,00</b>
<b>TOTALE</b>					<b>275,00</b>		<b>678.500,00</b>

32

Il compendio verrà alienato attraverso un procedimento di asta immobiliare, si andrà ad individuare un valore di immediato realizzo applicando una riduzione sul valore di mercato come sopra indicato che tenga conto anche dell'assenza di garanzie. Considerate le condizioni fisiche e manutentive del bene si è ritenuto opportuno applicare un valore unitario di stima pari a 2.900,00 Euro/mq che permette di individuare il più probabile valore di stima arrotondato dell'unità immobiliare di Euro 838.000,00 al quale vanno detratti i costi:

- per lavori e spese di regolarizzazione edilizia comprensive di spese tecniche e sanzione amministrativa preventivate indicativamente in Euro 40.000,00 imponibili.

STIMA DEL LOTTO:

(euro 838.000,00 – euro 40.000,00) = 798.000,00 Euro

- del 15% per riduzione in percentuale “per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto”

**Quota di proprietà dell'esecutato pari a 1/1 Euro 798.000,00 \* -15% = Euro 678.500,00 arrotondati**

**(dicansi Euro seicentoseptantottomilacinquecento /00)**

## 20. CONCLUSIONI





Tutto ciò considerato, si ritiene che il più probabile valore di stima arrotondato dell'intera proprietà del bene pignorato, possa essere individuato in complessivi

**Euro 678.500,00 arrotondati (diconsi Euro seicentottantottomilacinquecento /00).**

Il valore di stima è comprensivo di tutte le parti condominiali ai sensi dell'art 1117 del c.c.

Padova, 02.11.2023

Tanto per l'incarico ricevuto.

Mauro Bassini architetto



33

#### ALLEGATI

1. Estratto di mappa
2. Visura per soggetto
3. Planimetrie catastali
4. Estratto del P.I.
5. Diniego agibilità 1975
6. Titoli abilitativi estratto frontespizi e richiesta agibilità
7. Ultimo titolo abilitativo con elaborati
8. Aggiornamento ipoteche
9. Atti di provenienza e certificati
10. Comunicazione amministratore

