

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Tribunale di PADOVA

Giudice per le Esecuzioni: Dott. G. G. AMENDUNI

Protocollo della causa: **346/24**

PREMESSA

Il sottoscritto Arch. ENRICO CAPUTO, residente in PADOVA Via ARMISTIZIO 29/F, avente studio professionale in PADOVA Via ARMISTIZIO 29/F, iscritto all' Ordine degli Architetti di Padova al n. 1614 e all'Albo dei Consulenti Tecnici al n. 399, con ordinanza di nomina del 23.12.2024, ha ricevuto l'incarico, dall'Illustrissimo Giudice per le Esecuzioni Dott. G. G. AMENDUNI, di rispondere ai quesiti di seguito formulati.

L'esperto

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 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 l 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;

L. 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.; alleggi le visure catastali e il certificato di destinazione urbanistica; indichi le caratteristiche energetiche dell'immobile e alleggi 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.



Trattasi di unità immobiliare costituita da appartamento con garage, in zona S. Rita / S. Osvaldo a PADOVA.

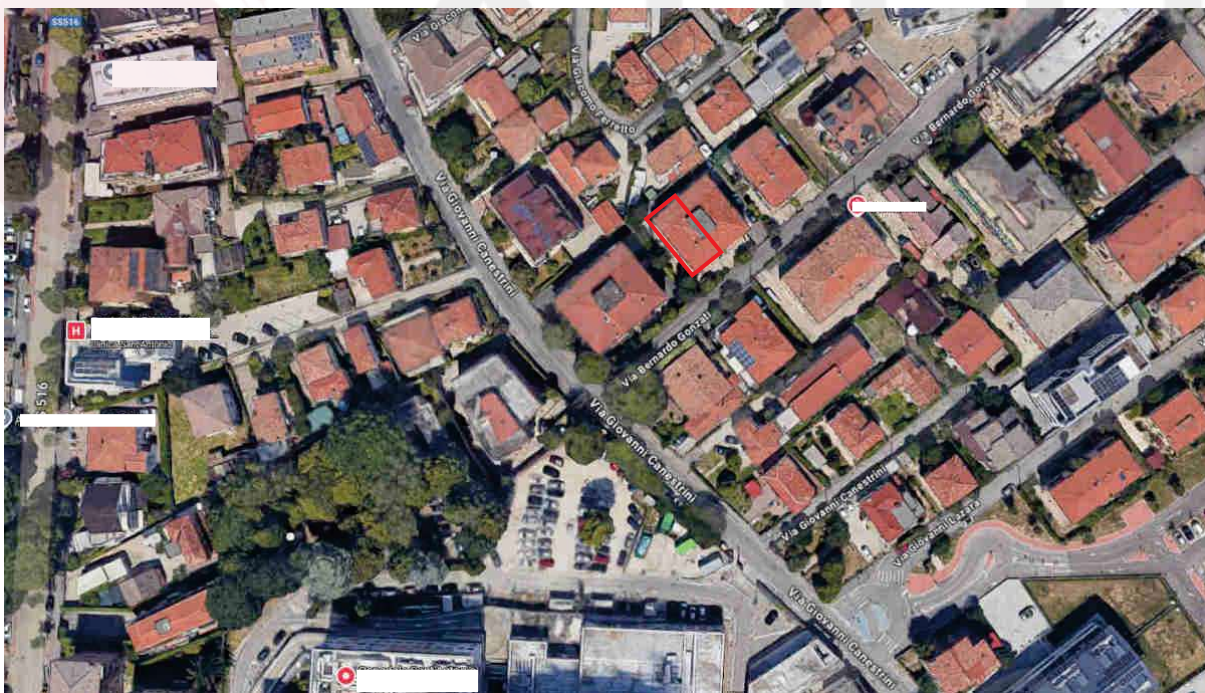
CONTESTO URBANO

Il bene in questione si trova nel quartiere di S. Osvaldo del comune di Padova. La zona è ben dotata di infrastrutture e servizi, sono presenti nelle immediate vicinanze: Ospedale Sant'Antonio, Parco Iris, scuole dell'infanzia, primaria e secondaria, Conservatorio Statale Pollini, Liceo Statale Cornaro, I.T.E.S. Einaudi/Gramsci, I.P.S.I.A. Bernardi, I.T.T. Marconi, residenze universitarie e i centri sportivi San Paolo e Vlacovich.

Le attività più diffuse sono prevalentemente residenziali e direzionali, con ampia presenza di esercizi commerciali e servizi. I collegamenti con le principali arterie di traffico sovracomunale appaiono buoni. Il quartiere è attualmente interessato dai lavori di costruzione della nascente linea tramviaria Sir 3.

L'immobile si colloca lungo via Gonzati, strada chiusa, laterale di via Canestrini.

La zona in cui gli immobili in oggetto insistono risulta semicentrale, ben collegata e servita e quindi di buona appetibilità commerciale.



Via Gonzati, 3 PADOVA



RISPOSTE AL QUESITO

Punto n. 1

- Documenti depositati ex art. 567 c.p.c. -

Dalla verifica della documentazione fornita, risulta l'assenza dei sotto elencati documenti, i quali sono stati reperiti ed allegati in relazione dallo scrivente:

1. N.C.E.U. Visure storiche, elaborati planimetrici, planimetrie delle unità in oggetto;
2. Copia degli elaborati tecnici di "Concessione Edilizia" rilasciata dal Comune di Padova-Elaborati grafici, -Atto di compravendita

Punto n. 2

- Sopralluoghi -

In data 11.04.2025 alle ore 10.00, lo scrivente si recava in Via Gonzati, 3 a Padova per effettuare i sopralluoghi di rito e verificare lo stato dei luoghi e la consistenza degli immobili, onde dare compiuta risposta ai quesiti posti dal Dott. Amenduni G. E.

Punto n. 3

- Descrizione dei beni pignorati -

ESTERNO: Il lotto residenziale ha una pianta quadrata ed è costituito da un fabbricato di quattro piani fuori terra, denominato "Condominio Ontano", posto in posizione centrale, con l'area di manovra e il cortile condominiale, distribuiti lungo il perimetro e pavimentati rispettivamente in betonelle autobloccanti e in ghiaio. Il piano terra è destinato alle autorimesse, a vani tecnici e a ripostigli/lavanderia. L'area risulta recintata con ringhiera metallica sul fronte principale a sud, con rete metallica ad est e ad ovest e da parete di confine in muratura a nord.

L'unità immobiliare in questione è rappresentata da un'abitazione, posta al terzo piano lato ovest, oltre ad un'autorimessa, sul lato nord in posizione centrale, ed un vano lavanderia, sul lato ovest, entrambi al piano terra.

La palazzina è stata dichiarata abitabile nel 1966, realizzata con struttura in cemento armato, solai in latero cemento, pareti in muratura e finitura di intonaco al civile.

L'abitazione risulta finestrata sui lati nord, sud ed ovest. I serramenti esterni sono costituiti da avvolgibili in plastica e controfinestre in alluminio anodizzato.

INTERNI: L'abitazione appare mantenuta in mediocri condizioni ed è composta da: ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno finestrato, ripostiglio, due camere matrimoniali, un poggiolo e una terrazza. Completano la consistenza un'autorimessa ed un vano lavanderia al piano terra.

Presenta un grado di finiture di qualità mediocre e piuttosto datata: i serramenti interni sono in legno con vetro singolo, le porte interne sono in legno tamburato. L'ingresso, il soggiorno e il corridoio sono stati pavimentati con palladiana di marmo, per le due camere e il ripostiglio si è utilizzato parquet in legno, cucina e bagno sono rivestiti in piastrelle; tutte le pareti risultano intonacate e dipinte, nel bagno



e in cucina sono presenti rivestimenti in ceramica anche sulle pareti. L'altezza dei locali è pari a 2,80 mt., al piano terra 2,20 mt.

Sono presenti: un impianto di riscaldamento centralizzato, alimentato a metano, con radiatori in ghisa forniti di termovalvole

Non si sono rilevati vizi o difetti evidenti a parte la vetustà e il naturale deterioramento delle finiture.

3.a) Dati catastali:

N.C.E.U.: Comune di **Padova**, Via Bernardo Gonzati, n. 3, interno 7

fg. 141, mapp. 347, sub. **23**, cat. A/2, Classe 4, Consistenza 6 vani p. T-3

fg. 141, mapp. 347, sub. **11**, cat. C/6, Classe 7, Consistenza 17 mq. p. T

A cui corrisponde al Catasto Terreni:

N.C.T.: fg. 141, mapp. 347, ENTE URBANO, are 06 ca. 90

VARIAZIONI al N.C.E.U.:

Il fg. 141, mapp. 347, **sub. 23** deriva dalla soppressione della particella:

Sez. Urb. G Foglio 2 Particella 898 Subalterno 23 per

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/12/2018 Pratica n. PD0230017 in atti dal 15/12/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 124889.1/2018)
- Variazione del 10/07/2013 Pratica n. PD0242882 in atti dal 10/07/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 193210.1/2013) Annotazioni: costituita dalla soppressione della particella ceu sez g fgl 2 pla 898 sub 23 per allineamento mappe

e dalla soppressione delle particelle:

Sez. Urb. G Foglio 2 Particella 898 Subalterni 7 e 18 per

- FUSIONE del 04/05/2010 Pratica n. PD0122568 in atti dal 04/05/2010 FUSIONE (n.29008.1/2010)

Il fg. 141, mapp. 347, **sub. 11** deriva dalla soppressione della particella:

Sez. Urb. G Foglio 2 Particella 898 Subalterno 11 per

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/12/2018 Pratica n. PD0230017 in atti dal 15/12/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 124889.1/2018)
- Variazione del 10/07/2013 Pratica n. PD0242882 in atti dal 10/07/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE n. 193199.1/2013) Annotazioni: costituita dalla soppressione della particella ceu sez g fgl 2 pla 898 sub 11 per allineamento mappe
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

VARIAZIONI al N.C.T.:

Impianto meccanografico del 01/01/1969

CONFINI: L'abitazione confina a nord e ad ovest con prospetto su cortile condominiale, ad est con altri due appartamenti e a sud con prospetto su via Gonzati

CORRISPONDENZA CATASTALE: Le planimetrie catastali corrispondono allo stato di fatto.



3.b) Corrispondenza dei beni con atto di pignoramento e istanza di vendita.

Nell'Atto di Pignoramento Rep. n. 6619 del 13/11/2024, dell'
trascritto a Padova in data 03/12/2024 ai nn. 45585/32321 risulta colpito il seguente soggetto:

per la quota di 1/1 di proprietà su Abitazione di tipo civile identificata al:

N.C.E.U.: Comune di **Padova**, Via Bernardo Gonzati, n. 3,

Sez. Urb. G, fg. 2, mapp. 898, sub. **23**, cat. A/2, Classe 4, Consistenza 6 vani p. T-3

Sez. Urb. G, fg. 2, mapp. 898, sub. **11**, cat. C/6, Classe 7, Consistenza 17 mq. p. T

risulta la corrispondenza tra quanto descritto negli Atti di Pignoramento e la consistenza catastale.

N.B.: Si segnala che il sig. _____ risulta deceduto in data _____. L'avv. _____
è stata nominata curatrice dell'eredità giacente del sig. _____.

N.B.: Si segnala che le unità riportate nell'atto di pignoramento: Sez. Urb. G Foglio **2** Particella **898**
Subalterni **11 e 23** risultano soppresse con Variazione per allineamento mappe del **10/07/2013**.

Le attuali unità sono ora così identificate: fg. 141, mapp. 347, subb. 11 e 23

N.B.: Si segnala inoltre che nella nota di trascrizione del pignoramento la categoria catastale dell'unità
Sez. Urb. G, fg. 2, mapp. 898, **sub. 23**, è stata erroneamente indicata come A/3 invece che come A/2

3.c) Stato di possesso del bene.

Dalle Visure catastali effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Padova, gli immobili identificati al:

Comune di PADOVA-Catasto dei Fabbricati-

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sez. urbana	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Micr Zona	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita Euro	
1		141	347	11	2		C/6	7	17 mq.	Totale: 17 m ²	77,26	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/12/2018 Pratica n. PD0230006 in atti dal 15/12/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 124878.1/2018)
2		141	347	23	2		A/2	4	6 vani	Totale: 115 m ² Totale escluse aree scoperte: 107 m ²	1.100,05	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/12/2018 Pratica n. PD0230017 in atti dal 15/12/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 124889.1/2018)
Indirizzo		Via BERNARDO GONZATI, n.3, Interno 7, Piano T-3										

SITUAZIONE DEGLI INTESSTATI:

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA		Atto del 30/04/2009 Pubblico ufficiale DORIA ROBERTO Sede PADOVA (PD) Repertorio n. 407426 COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 9534.1/2009 Reparto PI di PADOVA in atti dal 06/05/2009	

dal **30/04/2009** risultano in proprietà di:

- _____ proprietà per 1/1

Ciò è avvenuto a seguito di: ATTO DI COMPRAVENDITA del 30/04/2009, Repertorio n. 407426/37216, Rogante: Notaio Doria Roberto, in Padova, trascritto a Padova in data 05/05/2009 ai numeri 16555/9534, per mezzo del quale il sig. _____ ha acquistato dal sig. _____

la piena proprietà delle unità immobiliari sopradescritte



PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI AL VENTENNIO:

le unità immobiliari in oggetto dal **08/11/1995** risultano in proprietà di:

-

Proprietà per 1/1

Ciò è avvenuto a seguito di: ATTO DI COMPRAVENDITA del 08/11/1995, Repertorio n. 25447
Rogante: Notaio Vallunga Augusto di Puos d'Alpago (BL), trascritto a Padova in data 06/12/1995 ai numeri 29216/19533 per mezzo del quale il sig. ha acquistato dai signori la piena proprietà delle unità immobiliari sopradescritte

3.d) Formalità gravanti a carico dell'acquirente

Dalla documentazione a disposizione, non risultano insistere sui beni pignorati formalità che resteranno a carico dell'acquirente, eccetto le spese per regolarizzazione edilizia (S.C.I.A. in sanatoria) di seguito meglio descritte.

3.e) Formalità gravanti non opponibili all'acquirente

A tutt'oggi sui beni pignorati sussistono le seguenti **formalità**:

- 05/05/2009 Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario del 30/04/2009, Rep. n. 407427/37217, della durata di 30 anni e 1 mese, con atto a rogito del Notaio DORIA Roberto per la somma capitale di Euro 155.000,00 e somma totale di Euro 279.000,00 iscritta a Padova in data 05/05/2009 ai numeri 16556/3469 a favore di

-

contro

-

gravante su:

l'intero diritto di proprietà sui beni immobili originari di quelli sopra descritti

- 11/11/2011 Annotazione a iscrizione Atto di surrogazione del 27/10/2011 Rep. n. 76417/30008 con atto del Notaio FASSANELLI Giorgio mediante il quale il credito viene trasferito da

a

annotato a Padova in data 11/11/2011 ai numeri 41484/6974

a favore di

-

contro

-03/12/2024 Atto di Pignoramento Rep. n. 2942 del 13/05/2024, trascritto a Padova in data 03/12/2024 ai numeri 45585/3232

a favore di

-

contro

-

gravante su:

l'intero diritto di proprietà sui beni immobili sopra descritti



3.f) Conformità edilizia ed urbanistica dell'opera.

Dall'esame di tutta la documentazione riguardante la Licenza Edilizia per la realizzazione del fabbricato, risulta:

07/12/1965 – Licenza di Costruzione fabbricato Reg. n. **827** Prot. n. 40556, rilasciata a

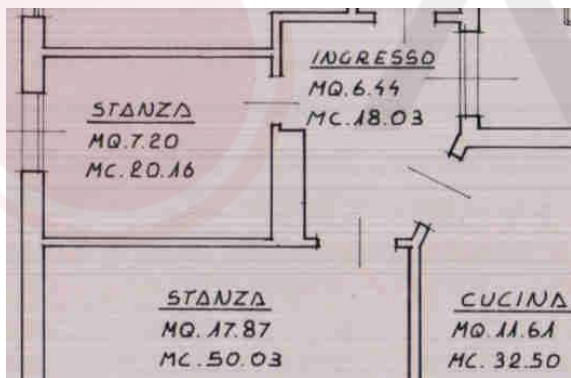
per COSTRUZIONE DEL FABBRICATO AD USO CIVILE ABITAZIONE IN VIA BERNARDO GONZATI

07/06/1966 – Autorizzazione per Abitabilità n. **227** Prot. n. 22477, rilasciata a
per NUOVA COSTRUZIONE NON DI LUSO

06/06/1988 – Autorizzazione edilizia in sanatoria n. **0012959** Prot. n. 21856, rilasciata a
per MODIFICHE ESTETICHE PROSPETTICHE

L'unica difformità, riscontrata dallo scrivente in sede di sopralluogo, rispetto alla autorizzazione in sanatoria del 1988 è riferibile al posizionamento della parete che separa l'ingresso dal ripostiglio. La muratura risulta infatti traslata di circa 50 cm. dall'interno del ripostiglio verso la zona ingresso, ampliando in tal modo la superficie del ripostiglio, e del bagno confinante, a scapito dell'ingresso.

La planimetria catastale corrisponde invece alla distribuzione dello stato di fatto



Stato autorizzato Aut. Ed. in sanatoria



Stato di fatto- planim. catastale

3.g) Diritti di comproprietà

Non si rilevano diritti di comproprietà con altri soggetti estranei al pignoramento.

3.h) Opere abusive e sanatoria

Ai fini di una regolarizzazione edilizia delle difformità sopradescritte, si ritiene necessaria una S.C.I.A. in sanatoria per modifiche interne.

Il costo per tale procedura si può stimare in complessivi **3.500 euro**, comprensivi di sanzioni, diritti e compensi professionista.

3.i) Spese fisse di gestione o di manutenzione

I costi fissi di gestione e manutenzione si stimano in circa euro 500,00 annui.

Punto n. 4 - Stima del valore dei beni -

In relazione alla commerciabilità dei beni, lo scrivente ritiene opportuna la messa in vendita in lotto unico

-PROCEDIMENTO COMPARATIVO DI STIMA PER CONFRONTO DIRETTO.-

Ai fini della valutazione del valore dei fabbricati, nello stato di fatto in cui si presentano, si è proceduto utilizzando il metodo "diretto comparativo", sulla base dei prezzi medi di mercato di immobili con caratteristiche simili ed edificati in aree e zone del territorio simili dal punto di vista urbanistico e commerciale.

La valutazione dei beni, nello stato di fatto attuale, viene determinata dal confronto con immobili di analoga consistenza, destinazione d'uso, collocazione urbana, stato di conservazione, finiture e caratteristiche funzionali.

Determinazione del Valore medio di mercato:-

Dai dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, si ricavano gli importi medi per categorie di immobili. Da ricerche compiute presso operatori immobiliari, pubblicazioni di settore e siti specializzati, riguardo ai prezzi di offerta e di compravendite avvenute è emerso un valore medio per immobili con analoga destinazione e consistenza, siti in zone di analoga appetibilità nel territorio comunale, pari a:

Abitazioni civili in normale stato di conservazione in località S. Rita- S. Osvaldo a PADOVA

O.M.I.: oscillante tra 1.500 €/mq. e 1.800 €/mq. Si deduce un valore medio di 1.650 €/mq.
Borsino Imm: oscillante tra 1.353 €/mq. e 1.944 €/mq. Si deduce un valore medio di 1.649 €/mq.
Offerte imm.: oscillante tra 1.500 €/mq. e 1.700 €/mq. Si deduce un valore medio di 1.600 €/mq.

Si ritiene opportuno riferirsi a un valore unitario medio di euro 1.600/mq.

SUPERFICIE COMMERCIALE compresa muratura di pertinenza

livello	Superficie mq.	H locali mt.	coefficienti	Mq. commerciali
P. INTERRATO				
GARAGE	15,7	2,20	0,60	9,4
SGOMBERO	14,2	2,20	0,60	8,5
P. TERZO				
INGRESSO	5,1	2,80	1,00	5,1
SOGGIORNO	18,0	2,80	1,00	18,0
CUCINA	11,8	2,80	1,00	11,8
POGGIOLO	6,6	---	0,35	2,3
STUDIO	8,2	2,80	1,00	8,2
BAGNO	6,0	2,80	1,00	6,0
DISIMPEGNO	8,7	2,80	1,00	8,7
CAMERA MATRIMONIALE	15,2	2,80	1,00	15,2
CAMERA MATRIMONIALE	15,9	2,80	1,00	15,9
POGGIOLO	24,3	---	0,35	8,5
MURATURA DI PERTINENZA	13,8		1,00	13,8
TOT. SUP. COMMERCIALE				131,40



Valore commerciale: mq. 131,40 X 1.600,00 €/mq = € 210.240,00
In considerazione dell'assenza di garanzie per vizi, tenuto conto della necessità di addivenire alla vendita in tempi brevi, si ritiene opportuno applicare al valore commerciale un coefficiente di deprezzamento pari al 15%:
Risulta pertanto: € 210.240,00 X 0,85 = € 178.704,00
Dedotte le spese per regolarizzazione edilizia - € 3.500,00 =
€ 175.204,00
arrotondato a: € 175.000,00 (centosettantacinquemila,00)

Con riferimento alle **vendite giudiziali** già concluse, desunte da informazioni fornite da **Astalegale**, si rilevano nove immobili nel quartiere di S. Rita, con caratteristiche similari alle unità in questione:

VIA JACOPO CRESCINI, 61 - Appartamento al piano terzo e garage al piano terra di mq 97, parte di fabbricato condominiale. Cl. en G. Occupato senza titolo.
Valutato 130.000,00 euro e aggiudicato nel 2016 a **55.500,00 euro**

Via JACOPO FACCIOLATI, 162/c int. 4- Appartamento al piano secondo e garage al piano terra facenti parte del fabbricato condominiale denominato "Condominio Anzio B", per una sup. comm. compl. di mq 148,36. Cl. en. F. Occupato senza titolo.
Valutato 185.700,00 euro e aggiudicato nel 2017 a **149.000,00 euro**

VIA JACOPO CRESCINI, 8 - Appartamento al piano secondo con garage al piano seminterrato, inserito in complesso condominiale con cortile comune situato nel quartiere residenziale denominato "Santa Rita" nelle vicinanze del centro storico. Appartamento libero; garage occupato, esecuzione ordine di liberazione in corso.
Valutato 83.000,00 euro e aggiudicato nel 2017 a **83.000,00 euro**

Via MARCO MANTUA BENAVIDES, 3- Appartamento della sup. comm. di c.a. mq 120, al piano terzo fuori terra, composto da: ingresso, soggiorno, sala da pranzo, cucina, due camere, un bagno, un ripostiglio finestrato ed un disimpegno. Balcone di c.a. 6 mq e cantina di c.a mq 8 al piano interrato. Libero.
Valutato 102.000,00 euro e aggiudicato nel 2018 a **75.000,00 euro**

Via JACOPO FACCIOLATI, 38 - Appartamento al piano secondo con pertinenziale soffitta al piano terzo e garage al piano terra di mq. 161. Libero.
Valutato 128.800,00 euro e aggiudicato nel 2019 a **150.000,00 euro**

Via JACOPO FACCIOLATI, 75 bis int 2 - Porzione di bifamiliare, abitazione al piano primo con ingresso al piano terra e garage al pianoterra di mq. 178. Libero.
Valutato 249.400,00 euro e aggiudicato nel 2020 a **151.000,00 euro**

Via ANTONIO PERTILE, 49 - Appartamento al piano primo con pertinenziale cantina al piano primo sottostrada e garage al piano primo sottostrada di mq. 131.
Valutato 112.219,50 euro e aggiudicato nel 2019 a **113.000,00 euro**

Via VERGERIO PIER PAOLO, 8/7- con accesso da via C. Pollini 20 - Appartamento al piano terzo e garage al piano terra della superficie commerciale complessiva di mq. 58, facenti parte del fabbricato condominiale denominato "Condominio Sirio". Libero..
Valutato 119.000,00 euro e aggiudicato nel 2022 a **162.000,00 euro**

Località Santa Rita, VIA P. PARUTA, 33/A/8 - Appartamento al piano terzo esposizione lati est e sud, e garage al piano terra della superficie commerciale complessiva di mq. 64, facenti parte del fabbricato condominiale denominato "Gruccione". In corso di liberazione.
Valutato 95.000,00 euro e aggiudicato nel 2024 a **150.000,00 euro**



Si può dedurre, da tale rapporto, che i prezzi di aggiudicazione possono discostarsi dai valori di stima, di una percentuale che varia dal 50% al 160% circa, indipendentemente dalle superfici commerciali.

Si tenga presente infine il dato più rilevante per confronto, ovvero: il prezzo d'acquisto ricavato dall'atto di compravendita del 2009, che risulta essere pari a 188.000,00 euro (Capitale rivalutato al 2025 pari a € 236.444,23)

Lo scrivente, in considerazione di quanto riportato, ritiene che il più probabile valore a base d'asta possa essere il seguente:

Valore a base d'asta: € 175.000,00 (centosettantacinquemila,00)

Punto n. 5

- Normativa urbanistica, strumenti attuativi.; -

Lo strumento urbanistico vigente, indica la zona nelle immediate vicinanze dell'edificio in oggetto, come: "ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO CONSOLIDATE" (art. 18 delle N.T.O.)

ART. 18 – ZTO B1, B2, B3, B4, B5 RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO CONSOLIDATE

DEFINIZIONE

1. Comprendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate per le quali il PI privilegia gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia che non comportano consumo di suolo, con l'obiettivo della riqualificazione e rigenerazione, sia a livello urbanistico-edilizio che economico-sociale, del patrimonio edilizio esistente, degli spazi aperti e delle relative opere di urbanizzazione, assicurando adeguati standard urbanistici.

2. Si articolano nelle seguenti ZTO:

a) ZTO B1 residenziale di completamento a bassa densità

Comprendono le parti del territorio poste prevalentemente nella città consolidata di seconda cintura e nella corona policentrica insediata, caratterizzate da isolati di dimensione e forma variabili, con bassa densità fondiaria e tipologie edilizie mono o plurifamiliari di edifici isolati su lotto, con una buona dotazione di aree scoperte a giardino.

b) ZTO B2 residenziale di completamento a medio-bassa densità

Comprendono le parti del territorio poste prevalentemente nella città consolidata di prima e seconda cintura, caratterizzate da isolati di medio-piccole dimensioni e a forma regolare, con medio-bassa densità fondiaria e tipologie edilizie mono o plurifamiliari di edifici isolati su lotto.

c) ZTO B3 residenziale di completamento a media densità

Comprendono le parti del territorio poste prevalentemente nella città consolidata di prima cintura, caratterizzate da isolati a forma regolare, con media densità fondiaria e tipologie edilizie miste.

d) ZTO B4 residenziale di completamento ad elevata densità

Comprendono le parti del territorio poste prevalentemente nella città consolidata di prima cintura, ad esempio nei quartieri Arcella, San Giuseppe, Sacra Famiglia e Guizza, caratterizzate da isolati di medio-grandi dimensioni, con elevata densità fondiaria e tipologie edilizie a blocco o plurifamiliare.

e) ZTO B5 residenziale di completamento saturo

Comprendono le parti del territorio situate tra il canale Piovego e la stazione ferroviaria, quelle poste prevalentemente a corona della città storica e in alcuni isolati della città consolidata, caratterizzate da isolati a morfologia variabile, totalmente edificati e con prevalenza di edifici a blocco o plurifamiliare.

DESTINAZIONI D'USO

3. Sono ammesse le destinazioni di cui all'Art. 14, comma 3 delle presenti NTO.



MODALITÀ DI INTERVENTO

4. Gli interventi, fatta salva diversa previsione degli elaborati di progetto del PI, si attuano attraverso:
- a) IED, per interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione, come definiti dall'Art. 3, lett. a), b), c), d) ed e) del DPR 380/2001 che non rientrano nelle casistiche di cui alla successiva lett. b);
 - b) PCC, per interventi che rientrino in una o più delle seguenti casistiche:
 - interventi di cui all'Art. 11, comma 2 della LR 14/2019;
 - interventi che prevedano l'adeguamento e/o integrazione delle opere di urbanizzazione; nei casi previsti dall'Art. 8, comma 2, il PCC potrà essere sostituito da IED assistito da Atto d'obbligo.
5. Nelle Tavv. di progetto del PI sono individuati gli ambiti ricompresi nel perimetro delle aree con scheda progettuale o aree da sottoporre ad Accordo Pubblico Privato (APP), nei quali si applicano le norme previste dalla scheda progettuale e/o dall'Accordo Pubblico Privato (APP).

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

6. Gli interventi, fatta salva diversa previsione degli elaborati di progetto del PI, sono attuabili nel rispetto dei parametri seguenti.

a) Lotti edificati con mantenimento dell'esistente (senza demolizione e ricostruzione)

Gli interventi su edifici esistenti di cui all'Art. 3, lett. a), b), c) e d) del DPR 380/2001, con esclusione della demolizione e ricostruzione, sono ammessi nel rispetto dei seguenti parametri:

V pari all'esistente

H pari all'esistente

È inoltre consentito il recupero dei sottotetti ai fini abitativi ai sensi delle vigenti disposizioni regionali, anche mediante l'applicazione dell'Art. 6 della LR 14/2019, con traslazione degli orizzontamenti se necessari.

b) Lotti edificati con demolizione e ricostruzione e/o incrementi di volumetria

Gli interventi su edifici esistenti con demolizione e ricostruzione e/o incrementi di volumetria sono ammessi nel rispetto dei seguenti parametri:

If *Interventi di demolizione e ricostruzione con mantenimento della destinazione d'uso (lett. b1 e b2):*

b1) residenziale, turistico-ricettiva o direzionale: V di progetto pari all'esistente;

b2) commerciale o produttiva: Slp di progetto pari all'esistente, con i limiti e le condizioni stabiliti dall'Art. 29 delle presenti NTO per gli esercizi commerciali;

Interventi di demolizione e ricostruzione con variazione della destinazione d'uso (lett. b3 e b4):

b3) da commerciale o produttiva a residenziale, turistico-ricettiva o direzionale: V di progetto pari alla superficie calpestabile esistente moltiplicata per un'altezza convenzionale di 3,0 ml;

b4) da residenziale, turistico-ricettiva o direzionale a commerciale: Slp di progetto pari alla superficie calpestabile esistente, con i limiti e le condizioni stabiliti dall'Art. 29 delle presenti NTO per gli esercizi commerciali;

b5) in alternativa al calcolo del V o della Slp di progetto come sopra definito, la capacità edificatoria può essere determinata secondo le modalità stabilite dall'Art. 11 e dalle "Linee guida per l'applicazione della perequazione urbanistica, credito edilizio e compensazione";

b6) il V o la Slp di progetto di cui alle precedenti lett. b1), b2), b3), b4) e b5) è incrementabile nel rispetto dell'indice fondiario (If):

≤ 1,5 mc/mq per le ZTO B1

≤ 2,0 mc/mq per le ZTO B2

≤ 3,0 mc/mq per le ZTO B3

≤ 4,0 mc/mq per le ZTO B4

e a condizione che l'intervento garantisca almeno una delle seguenti prestazioni:

a) utilizzo esclusivo di crediti edilizi acquistabili nel libero mercato e già registrati nel RECRED;

b) raggiungimento di almeno il 50% della capacità edificatoria residua mediante l'utilizzo di crediti edilizi acquistabili nel libero mercato e già registrati nel RECRED, a condizione che la prestazione energetica dell'intero edificio rientri nella classe A4;



c) la prestazione energetica dell'intero edificio rientri nella tipologia di "edifici a energia quasi zero" (nZEB) come definiti dall'Art. 2, comma 1, lett. l-octies) del D.Lgs 192/2005 e smi.

Premialità Il V o la SIp o la superficie calpestabile è inoltre incrementabile, per le ZTO B1, B2, B3, B4, una volta raggiunto l'If di progetto di cui alla precedente lett. b6), e per la ZTO B5, nelle forme e alle condizioni stabiliti dalla LR 14/2019, fatto salvo l'eventuale adeguamento e/o integrazione delle opere di urbanizzazione primaria. La premialità si applica al volume o alla superficie esistenti, calcolati secondo le modalità sopra definite.

H $\leq 9,0$ ml per le ZTO B1
 $\leq 12,0$ ml per le ZTO B2
 $\leq 15,0$ ml per le ZTO B3
 $\leq 21,0$ ml per le ZTO B4
 $\leq 30,0$ ml per le ZTO B5
fatte salve diverse previsioni di PUA che consentano una valutazione unitaria e complessiva degli interventi.

c) Lotti non edificati di nuova costruzione

La nuova costruzione è ammessa nel rispetto dei seguenti parametri:

If $\leq 1,5$ mc/mq per le ZTO B1
 $\leq 2,0$ mc/mq per le ZTO B2
 $\leq 3,0$ mc/mq per le ZTO B3
 $\leq 4,0$ mc/mq per le ZTO B4
 $\leq 5,0$ mc/mq per le ZTO B5

Premialità Il V è incrementabile fino ad un massimo del 20% dell'If di progetto sopra definito, mediante l'utilizzo di crediti edilizi acquistabili nel libero mercato e già registrati nel RECRE.

H $\leq 9,0$ ml per le ZTO B1
 $\leq 12,0$ ml per le ZTO B2
 $\leq 15,0$ ml per le ZTO B3
 $\leq 21,0$ ml per le ZTO B4
 $\leq 30,0$ ml per le ZTO B5

7. Norme comuni per le ZTO B1, B2, B3, B4, B5

Vanno rispettati i seguenti parametri urbanistici:

IC $\leq 40\%$ di Sf per interventi di nuova costruzione
 $\leq 40\%$ di Sf per interventi di demolizione e ricostruzione con IC esistente $< 70\%$
 $\leq 50\%$ di Sf per interventi di demolizione e ricostruzione con $70\% \leq \text{IC esistente} \leq 90\%$
 $\leq 60\%$ di Sf per interventi di demolizione e ricostruzione con $90\% < \text{IC esistente} \leq 100\%$

Negli interventi sugli edifici esistenti, con esclusione della demolizione e ricostruzione, qualora l'IC esistente sia maggiore al limite prescritto, potrà rimanere lo stesso. Per gli interventi di demolizione e ricostruzione, qualora l'IC esistente sia maggiore al limite prescritto, potrà rimanere lo stesso nel caso di edifici che costituiscono una cortina edilizia risultando in aderenza agli edifici confinanti e avendo il prospetto principale verso la pubblica via (edifici a cortina, etc.).

Ipf a) pari allo stato di fatto ante intervento, per interventi di cui all'Art. 3, lett. a), b), c) e d) del DPR 380/2001, esclusa la demolizione e ricostruzione
b) $\geq 30\%$ di Sf, e comunque non inferiore allo stato di fatto ante intervento, per interventi di demolizione e ricostruzione
c) $\geq 40\%$ di Sf, per interventi di nuova costruzione
Sono fatti salvi i criteri di verifica di cui all'Art. 62.1, comma 4 del RE.

Densità arborea 1 albero ogni 70 mq di superficie scoperta di pertinenza, per interventi di demolizione e ricostruzione, incrementi di volumetria o nuova costruzione

Dc si applicano le distanze minime dai confini stabilite dall'Art. 5

Df si applicano le distanze minime tra fabbricati stabilite dall'Art. 5

Ds si applicano le distanze minime dalle strade stabilite dall'Art. 5

Dz si applicano le distanze minime dai confini di zona stabilite dall'Art. 5



8. Sono sempre ammessi, anche in assenza di strumenti urbanistici attuativi e limitatamente per gli edifici esistenti alla data del 27 maggio 1983 gli interventi di ampliamento, anche oltre l'indice di fabbricabilità fondiaria esistente e l'altezza massima, mediante convenzione o impegnativa unilaterale registrata e trascritta, in misura non superiore a mc 100 (cento) per ogni singola unità abitativa esistente alla stessa data. L'ampliamento è ammesso solo per gli edifici residenziali nel rispetto dei limiti di distanza previsti dall'art. 5 e non può essere utilizzato per la formazione di nuove unità abitative



P.R.G. PADOVA

Punto n. 6
- Allegati; -

1. Documentazione Fotografica
2. Estratto Catastale NCT Scala 1:2000
3. NCEU –Planimetrie dell’Immobile, - Visure Storiche per Immobile
4. Licenza Edilizia, Agibilità- Elaborati grafici del progetto approvato,
5. Atto di compravendita.

Con quanto sopra scritto lo scrivente ritiene di aver compiutamente risposto ai quesiti posti dall' Ill.mo G.E. Dott. Amenduni

Padova, 07 maggio 2025

Il C.T.U.
Dott. Arch. Enrico Caputo

