

Amministrazione straordinaria n. 1/2023
TRIBUNALE DI VENEZIA
SEZIONE I

WORK SERVICE GROUP S.P.A.,

C.F. 10260250963,

in persona del l. r. pro tempore, avente sede legale in Milano via Benvenuto Cellini 1, attiva nel settore della logistica integrata

ELABORATO PERITALE

**LOTTO 4- POSTO MOTO N.25 -UNITA' IMMOBILIARE
UBICATA AL PIANO PRIMO SOTTO STRADA DEL
CONDOMINIO MISSIONI- SITO NEL COMUNE DI
PADOVA, alla Via San Giovanni di Verdara, n. 68**



Tecnico Incaricato: Arch Michela Marchi

Iscritto all'Albo della Provincia di Vicenza al n. 1.403

Iscritto all'Albo del Tribunale di Vicenza al n. 1.463

con studio in Vicenza (Vicenza) C.trà G. Chinotto 18, 36100 Vicenza

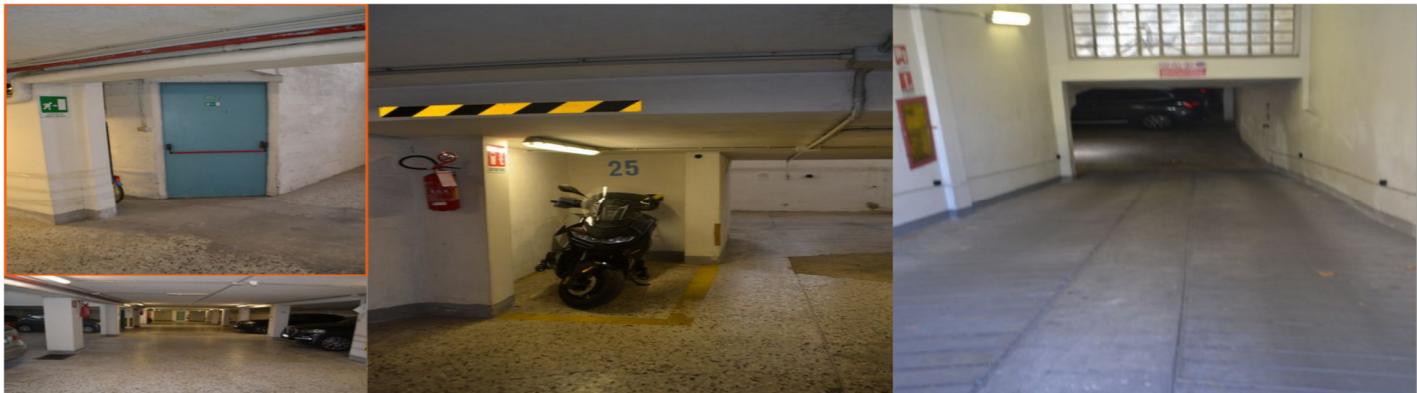
telefono: +39 0444 543838

cellulare: +39 335 6100320

fax: +39 0444 543838

email: michela.architetto@libero.it





CERTIFICATO DI VALUTAZIONE

Valutatore incaricato	MARCHI MICHELA	Redatta il	12/11/2024
Pratica numero	12-24		PADOVA
Regione	Veneto	Comune	Via San Giovanni
Provincia	PADOVA	Indirizzo	di Verdara, n. 68

RIEPILOGO VALUTAZIONE

Tipologia POSTO MOTO, identificato al n.25,
all'interno dell'autorimessa del
CONDOMINIO MISSIONI

Più probabile valore di mercato CORPO A) VALORE DI MERCATO DEL POSTO MOTO
€ 4.920,00 arrotondato a € 4.900,00

Più probabile valore di realizzo -15% CORPO A) VALORE DI PRONTO REALIZZO DEL POSTO MOTO
€ 3.382,00 € arrotondato 3.300,00 €

Descrizione sintetica TRATTASI DI UN' UNITÀ IMMOBILIARE COSTITUITA DA UN POSTO MOTO.

"Giudizio" sulla
commerciabilità:**Normale**

"Giudizio" sulla immediata
commerciabilità: **Sufficiente**

NOTE

Legittimità edilizia **Conforme**

Legittimità catastale **Sussistono difformità**

**SCHEMA SINTETICA
E INDICE**

Diritto (cfr. pag. 9-12): 1/1 DIRITTO DI PIENA PROPRIETA' in capo a: WORK SERVICE GROUP S.P.A. con sede in Milano – C.F.: 10260250963

Bene (cfr. pag. 6-12): CORPO A) Unità immobiliare costituita da un **POSTO MOTO, identificata n.25;**

Ubicazione (cfr. pag. 15): Al piano primo sotto strada del fabbricato sud, all'interno del condominio MISSIONI- PADOVA (PD) **San Giovanni di Verdara, n. 68;**

Stato (cfr. pag. 12,14): CORPO A) discreto; (art.21 l.392-1978);

Lotti (cfr. pag.46): Lotto 4;

-IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE: - Beni Immobili identificati al Catasto FABBRICATI, censiti:

COMUNE DI PADOVA – C.F. – Fg. 64

- **CORPO A: POSTO MOTO N.25: map. 491 sub 89** via San Giovanni di Verdara n. 68 piano T-S1 z.c.1 cat. C/6 cl. 7 mq 4 Superficie Catastale totale mq 4 R.C.E. 26,86.

STATO LEGITTIMO-Verifica irregolarità/abusi (cfr. pag. 22-25): NO;

CONFORMITA' URBANISTICA/ EDILIZIA (cfr. pag.22):

Dalla verifica sulla regolarità edilizia dell'immobile presso il Comune di PADOVA (PD), **non risultano difformità** tra quanto presente negli elaborati di progetto autorizzati e quanto realizzato in riferimento agli immobili:

CONFORMITA' CATASTALE (cfr. pag.24):

Dalla verifica sulla regolarità catastale dell'immobile presso l'Agenzia del Territorio di PADOVA (PD), **risultano difformità**.

VALORE DI MERCATO calcolato (cfr. pag. 47):

CORPO A) VALORE DI MERCATO DEL POSTO MOTO
€ 4.920,00 arrotondato a € 4.900,00

VALORE DI PRONTO REALIZZO calcolato (cfr. pag. 48):

Riduzione del 15% sul valore dell'intero: **738,00 €**

CORPO A) VALORE DI PRONTO REALIZZO MERCATO DEL POSTO MOTO
€ 4.182,00 €

SPESE TECNICHE CATASTALI DI REGOLARIZZAZIONE - € 800,00

VALORE TOTALE € 3.382,00 € arrotondato 3.300,00 €

Vendibilità (cfr. pag. 48): sufficiente la possibilità di vendita del bene analizzato, malgrado la rarefazione degli scambi dovuta alle note attuali difficoltà economiche del mercato immobiliare, causa aumenti tassi d'interessi per rilascio dei mutui; **considerando che si**

prevede una curva decrescente dei tassi d'interessi per rilascio dei mutui entro fine anno 2025, questo potrebbe agevolare la vendita.

Motivo (cfr.48): buone le caratteristiche intrinseche dell'immobile; buona l'ubicazione; buono lo stato di manutenzione e l'accessibilità; impianti tecnologici DA VERIFICARE FUNZIONALITÀ E NORMATIVA VIGENTE; ottima accessibilità;

Pubblicità (cfr. pag. 48): on-line e riviste di settore;

Titolo di acquisto (cfr. pag. 28): **Atto compravendita;**

Oneri (cfr. pag. 27): **Si veda dettagli spese condominiali.**

Vincoli (cfr. pag. 30-31-32): SI VEDA anche CDU.

Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli (cfr. pag. 21-22)

N.B.

L'esperto precisa che:

- il CDU allegato ha validità un anno dalla data del rilascio e dovrà essere richiesto nuovamente nel caso scadessero i termini.
- l'Ape, è in corso di validità secondo D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192, e successive modifiche e integrazioni.

PERIZIA DI STIMA

PREMESSA

1. Tecnico incaricato della perizia

La sottoscritta libera professionista arch. Michela Marchi, iscritta come CTU del Tribunale di Vicenza al n° 1.463 e iscritta all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, e Conservatori della Provincia di Vicenza al n° 1.403, con studio in c.trà G. Chinotto,18 di Vicenza.

2. INCARICO E INFORMAZIONI GENERALI

L'incarico è stato affidato nella procedura di amministrazione straordinaria della società WORK SERVICE GROUP S.P.A. in A.S. (P.Iva. 10260250963), in persona del Commissario Straordinario pro tempore Prof. Avv. Francesco Grieco, giusto decreto di nomina emesso dal MIMIT del 19 dicembre 2023 a seguito di decreto di apertura della procedura di Amministrazione Straordinaria emesso dal Tribunale di Venezia Sez. I in data 14 dicembre 2023, n. 1/2023 (di seguito definita, anche, Work Service Group o la Società)

Scopo dell'incarico è di determinare **il più probabile valore di mercato di massima allo stato attuale, con ottica prudenziale e finalità di realizzo/liquidazione**, dei seguenti immobili:

Predisposizione della perizia di stima richiesta a fini di Amministrazione Straordinaria: In ditta a WORK SERVICE GROUP S.P.A. per la piena proprietà PADOVA (PD), all'interno del condominio MISSIONI- PADOVA (PD) San Giovanni di Verdara, n. 68; Trattasi di posto moto sviluppato al piano primo sotto strada di un edificio a destinazione residenziale.

L' immobile sopra descritto è riportato nel Catasto fabbricati del Comune di PADOVA, -con le seguenti indicazioni:

- **POSTO MOTO N.25: map. 491 sub 89** via San Giovanni di Verdara n. 68 piano T-S1 z.c.1 cat. C/6 cl. 7 mq 4 Superficie Catastale totale mq 4 R.C.E. 26,86.

Confini:

- **CORPO A)** N.E.SO. POSTO MOTO N.25-CONDOMINIO MISSIONI: confinante con: corsia di manovra comune, muri divisorii per due lati, salvo se altri.

3. DISCLAIMER

A. DOCUMENTAZIONE

1. Per procedere con la stima dei beni si sono svolte ricerche presso i seguenti uffici: Agenzia del Territorio di Padova (PD) - Catasto per estratto di mappa e visure;
2. In merito agli accertamenti relativi alle pratiche edilizie e alla conformità edilizia/urbanistica, i documenti è stata presentata regolare richiesta di accesso atti e del CDU al Comune da parte del Commissario Straordinario.
3. Sono fatte dall'esperto le verifiche ipo-catastali e degli atti pregiudizievoli, l'Ispezione ipotecaria è stata redatta dallo studio Giaretta srl;
4. Sono state richieste dall'esperto le verifiche degli atti di provenienza e la continuità nel ventennio.

Tutti gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale della presente relazione.

B. OPERAZIONI PERITALI IN LOCO

5. Sulle aree, alla data della presente perizia, non sono state eseguite analisi chimiche e/o verifiche del suolo/sottosuolo né indagini di tipo ambientale (EVENTUALE PRESENZA DI ETERNIT IN COPERTURA, CAROTAGGI ATTI A RILEVARE EVENTUALI SOSTANZE INQUINANTI), questo in conseguenza della mancanza di un qualche minimo indizio, come da prassi nelle procedure espropriative.
6. Non è stato eseguito un rilievo topografico delle aree, ma si è provveduto a rilevare la sola consistenza fisica riferita agli immobili oggetto d'esecuzione.
7. La vendita è forzata per cui l'acquisto avviene visto e piaciuto senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili che occulti e/o per mancanza di qualità. Non è stata eseguita alcuna verifica della parte strutturale ed impiantistica degli edifici limitandosi a raccogliere la documentazione tecnica inerente a tali aspetti.
8. La stima è eseguita sugli immobili per come valutabili a vista, senza procedere ad indagini invasive.

Di tutto quanto sopra si è tenuto conto in sede di formulazione del valore dei beni oggetto di stima.

B. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

• SCOPO DELLA VALUTAZIONE

La stima viene redatta secondo i criteri stabiliti dagli IVS (Internationale Valuation Standards), EVS (European Valuation Standard) e dalle Linee guida per la valutazione di Immobili redatta dall'ABI, al fine di determinare il più probabile valore di mercato dei beni immobili in oggetto. Il rapporto estimativo è basato su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possono condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili.

Essa riflette altresì le opinioni personali dei periti estimatori e quindi la presente valutazione è una stima, non un fatto. Il presente rapporto di valutazione mira a comunicare al lettore il più probabile valore di mercato dell'immobile suddiviso in lotti omogenei. Inoltre il presente rapporto espone il procedimento estimativo adottato ed indica le eventuali assunzioni alla base della valutazione e le eventuali condizioni limitanti.

- DATA SOPRALLUOGO, ISPEZIONE, ACCESSI AD UFFICI PUBBLICI -OPERAZIONI PERITALI

Per l'adempimento dell'incarico ricevuto l'esperto procedeva con le seguenti operazioni peritali: prima di ogni altra attività, effettuava la verificava della documentazione tecnica e degli atti forniti dalla proprietà in 24/05/2024.

Procedeva, quindi, eseguendo ogni operazione ritenuta necessaria:

- estrazione delle visure all'Agenzia del Territorio di Padova e ai Registri Immobiliari;
- PER LE ISPEZIONI IPOTECARIE sono state eseguite per soggetto e per immobile;
- un'indagine iniziale condotta tramite gli strumenti attuativi vigenti e presenti sul sito del Comune di PADOVA (PD);
- in data 23/05/2024 l'esperto ha inviato regolare richiesta tramite pec per richiedere copia dei documenti agli atti presso l'Ufficio tecnico del Comune di PADOVA (PD), supportata dal Commissario straordinario;
- in data 13/08/2024 l'esperto ha reiterato la richiesta tramite pec per sollecitare l'invio della copia dei documenti agli atti presso l'Ufficio tecnico del Comune di PADOVA (PD); così nuovamente il 23/09/2024 a completamento dell'integrazione dei documenti mancanti;
- in data 29/05/2024 l'esperto ha effettuato il sopralluogo nel Comune PADOVA (PD) presso i beni oggetto di stima procedendo al rilievo fotografico dello stato dei luoghi (si veda allegato);
- in data 31/01/2024 e 01/02/03/del 02/2024 l'esperto effettuava verifica e studio del mercato immobiliare locale e segmentazione;
- in data 16/17/18 del 10/2024 l'esperto effettuava verifica dei dati attraverso l'analisi del mercato ed i database online;
- in data 28/10/2024 l'esperto concludeva:
redazione rapporto di valutazione (prima bozza);
redazione del certificato di valutazione;
- in data 29/10/2024 inviava rapporto di valutazione.

* * *

Ciò premesso, dopo approfondito studio della documentazione oltre a quella recuperata direttamente dalla sottoscritta, dalle informazioni assunte durante i sopralluoghi, dai rilievi eseguiti, il perito stimatore presenta la propria.

La sottoscritta è ora in grado di redigere la seguente relazione di stima.

Beni in Comune di PADOVA (PD)- **VIA SAN GIOVANNI DI VERDARA, n.68**
POSTO MOTO N.25- PIANO PRIMO SOTTO STRADA-CONDOMINIO MISSIONI
Lotto 4-CORPO A

CAPITOLO 1-DESCRIZIONE DEI BENI



FIG.1- 2-PIANO TERRA- Ingresso carraio e pedonale al piano primo sotto strada del CONDOMINIO MISSIONI;





FIG.3-3°-3B-3C- PIANO SOTTO STRADA- Dettaglio rampa di accesso;



Il posto moto è ubicato all'interno del locale al piano primo sotto strada destinato ad autorimessa condominiale, a servizio dell'edificio residenziale denominato CONDOMINIO MISSIONI, sito all'angolo delle vie San. Giovanni da Verdara e Marcanova nel Comune di Padova. Il piano interrato è stato progettato per contenere automezzi a combustione interna in numero superiore a 9, precisamente 28 posti auto, con una superficie totale di mq 607,96 circa ed un'altezza interna (media) di 2,20 m. La ventilazione dei locali è assicurata da ampie finestre laterali e dalla rampa d'ingresso. Tutte le aperture suddette sono di classe A0. Il posto moto contrassegnato dal n.25 è delimitato su due lati da muri e gli altri due liberi verso

lo spazio di manovra dell'autorimessa condominiale. I passaggi tra il posto moto, i singoli posti macchina e gli spazi di manovra sono stati circoscritti mediante linee gialle verniciate a pavimento.

L'accesso è garantito da un passo carraio con all'interno ricavata una porta pedonale. L'apertura è protetta da un portone (H 2,31 m), realizzato con pali in ferro posizionati verticalmente e profili orizzontali, verniciati in tinta color grigio, che realizzano un disegno geometrico. All'interno di questa maglia è posizionata la lamiera metallica microforata. L'apertura è automatizzata, con telecomando a distanza.



FIG.4-dettaglio portone di accesso all'autorimessa.

L'impianto elettrico nell'autorimessa rispetta a pieno quanto prescritto nella relazione di progetto allegata all'autorizzazione edilizia. Gli apparecchi illuminanti sono lampade fluorescenti. Le connessioni delle lampade sono state eseguite all'interno di scatole di derivazione, con canalette esterne. Il quadro elettrico di derivazione generale ha dimensioni idonee. L'impianto di terra del condominio è stato utilizzato per il collegamento di tutte le masse estranee relative all'impianto elettrico dei locali oggetto di perizia. Gli impianti al momento del sopralluogo risultavano funzionanti, ma da revisionare ai sensi della normativa Vigente.

È presente un vano scala a prova di fumo con compartimentazione con caratteristiche di resistenza al fuoco REI 90 e uscita diretta su un androne condominiale.

L'esperto verifica lo stato degli ambienti; la pavimentazione risalente agli novanta è realizzata in: graniglia, battuta, in alcune zone deteriorata o rattoppata con cemento. Le pareti sono tinteggiate con pittura bianco lavabile.

Stato di manutenzione: Buono

H posto moto: 1,96 m

Superficie commerciale: 4,00 mq circa

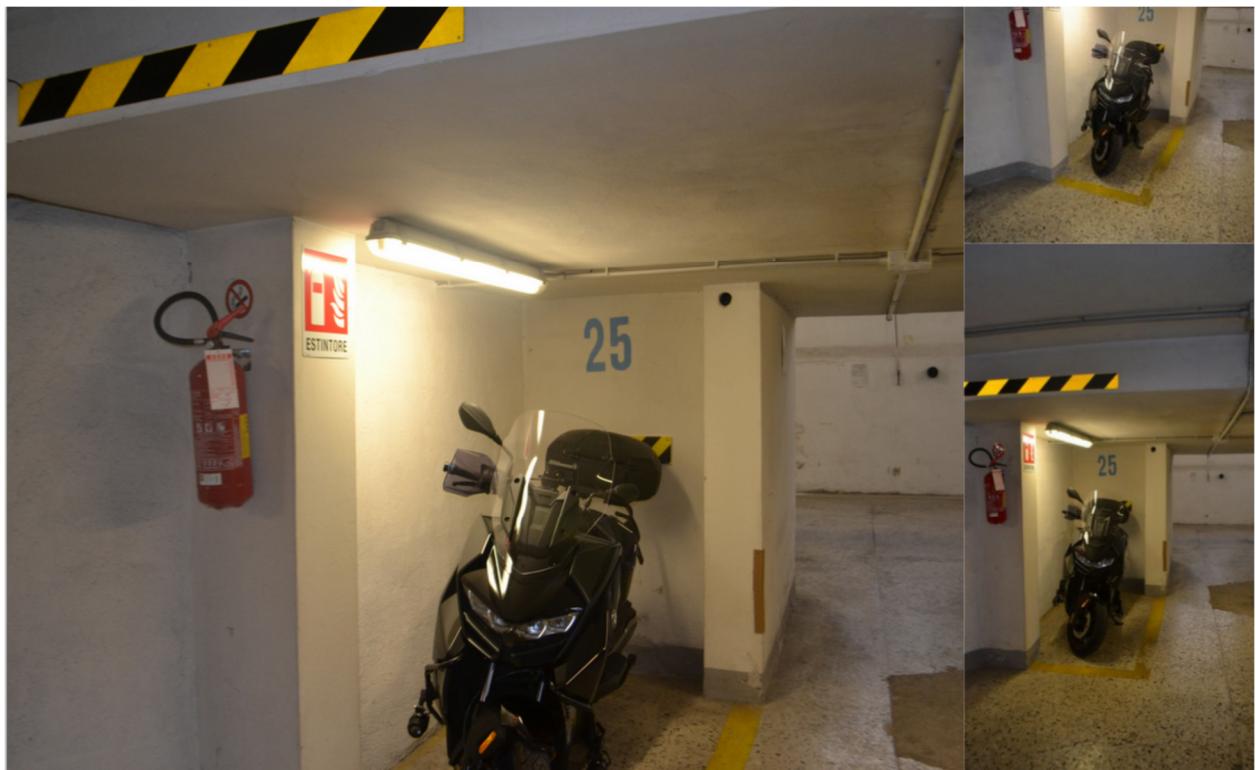


FIG.5- PIANO SOTTO STRADA- Dettaglio POSTO MOTO N.25

Per quanto concerne l'esterno l'immobile risulta finito, intonacato e pitturato, senza segni rilevabili, da una semplice ispezione visiva, di crepe o problemi strutturali .

1.2 DESCRIZIONE STRUTTURALE

Il fabbricato condominiale originariamente al piano sotto strada aveva destinazione d'uso a magazzino, poi successivamente oggetto di pratica di nuova concessione per cambio di destinazione d'uso, con domanda presentata in data 14 febbraio 1997. La struttura risalente al 1959 è stata realizzata interamente in cemento armato, con certificato di collaudo redatto nel 11-1-1961. Durante il sopralluogo non sono state rilevate fotograficamente, criticità strutturali all'interno dell'autorimessa.

IMPIANTI E PRESTAZIONE ENERGETICA

CORPO A) Ai sensi del D.Lgs 19.8.2005 n. 192, come integrato e modificato dal D.Lgs 311/2006 e dal D.I. 112/2008 convertito con L. 6 agosto 2008 n. 133 e successive modificazioni, il CTU dichiara che l'unità immobiliare oggetto di perizia **non rientra** tra quelle per le quali il citato decreto prevede l'obbligatoria dotazione dell'**attestato di prestazione**

CAPITOLO 3-IDENTIFICAZIONE CATASTALE E STATO DI DIRITTO

3.1 -DIRITTO: Diritto in capo a: WORK SERVICE GROUP S.P.A. con sede in Milano – C.F.: 10260250963 – per la piena proprietà

3.2 -IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE: - Bene Immobile identificato al Catasto FABBRICATI, censiti:

- CORPO A: POSTO MOTO N.25- COMUNE DI PADOVA – C.F. – Fg. 64 (ex Sez. F – Fg. 1)
m.n. 491 sub 89, zona cens. 1, Via San Giovanni di Verdara n. 68, P.T.S1., Cat. C/6, cl. 7, mq. 4, sup. cat. tot. 4 mq. RC EURO 26,86 (già m.n. 99 sub 89)

3.3 -PROVENIENZA CATASTALE

- CORPO A: POSTO MOTO

Informazioni riportate negli atti del catasto al 06/02/2024

Dati identificativi: Comune di PADOVA (G224) (PD)

Foglio 94 Particella 631 Subalterno 2

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di PADOVA (G224) (PD)

Foglio 64 Particella 491

Classamento:

Rendita: Euro 26,86,

Zona censuaria 1,

Categoria C/6a), Classe 7, Consistenza 4 mq,

Foglio 64 Particella 491 Subalterno 89

Indirizzo: VIA SAN GIOVANNI DI VERDARA n. 68 Piano T-S1

Dati di superficie catastale: Totale: 4 mq

DATI CATASTALI DERIVANTI DA:

dall'impianto al 07/12/1999

Immobile predecessore

Comune di PADOVA (G224) (PD) Sez.Urb.F foglio 1 Particella 99 Subalterno 50

Impianto meccanografico del 30/06/1987

dal 07/12/1999 al 05/06/2012

Immobile predecessore

Comune di PADOVA (G224) (PD) Sez.Urb.F foglio 1 Particella 99 Subalterno 89

- VARIAZIONE del 07/12/1999 in atti dal 07/12/1999 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI MAGAZZINO AUTORIMESSE (n. 14008.1/1999)

dal 05/06/2012

Immobile attuale

Comune di PADOVA (G224) (PD)

Foglio 64 Particella 491 Subalterno 89

- Variazione del 05/06/2012 Pratica n. PD0155548 in atti dal 05/06/2012 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 23908.1/2012)

Annotazioni: costituita dalla soppressione della particella ceu sez f fgl 1 pla 99 sub 89 per allineamento mappe

-INDIRIZZO

dal 26/07/2013 al 26/09/2018

Immobile attuale

Comune di PADOVA (G224) (PD) Foglio 64 Particella 491 Subalterno 89

VIA SAN GIOVANNI DI VERDARA n. 54 Piano T-S1

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/07/2013 Pratica n. PD0296995 in atti dal 26/07/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 243905.1/2013)

dal 26/09/2018

Immobile attuale

Comune di PADOVA (G224) (PD) Foglio 64 Particella 491 Subalterno 89

VIA SAN GIOVANNI DI VERDARA n. 68 Piano T-S1

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/09/2018 Pratica n. PD0152519 in atti dal 26/09/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 76550.1/2018)

- DATI DI CLASSAMENTO

dal 07/12/1999 al 07/11/2001

Immobile predecessore

Comune di PADOVA (G224) (PD)

Sez. Urb. F Foglio 1 Particella 99 Subalterno 89 Rendita: Lire 52.000

Zona censuaria 1

Categoria C/6a), Classe 7, Consistenza 4 m² Partita: 1068517

Busta mod.58: 36194ù

-VARIAZIONE del 07/12/1999 in atti dal 07/12/1999 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI MAGAZZINO AUTORIMESSE (n. 14008.1/1999)
Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.701/94)

dal 07/11/2001 al 20/03/2002

Immobile predecessore

Comune di PADOVA (G224) (PD)

Sez. Urb. F Foglio 1 Particella 99 Subalterno 89 Rendita: Euro 26,86

Rendita: Lire 52.000 Zona censuaria 1

Categoria C/6a), Classe 7, Consistenza 4 m²

-VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/11/2001 Pratica n. 346321 in atti dal 07/11/2001 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 7888.1/2001)

Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

dal 20/03/2002 al 05/06/2012

Immobile predecessore

Comune di PADOVA (G224) (PD)

Sez. Urb. F Foglio 1 Particella 99 Subalterno 89

Rendita: Euro 26,86

Zona censuaria 1

Categoria C/6a), Classe 7, Consistenza 4 mq

-VARIAZIONE del 19/03/2002 Pratica n. 91423 in atti dal 20/03/2002 ATTRIBUZIONE UTILITA` COMUNI (n. 2148.1/2002) Notifica in corso con protocollo n. PD0298502 del 14/12/2004

dal 26/06/1987 al 07/12/1999

Immobile predecessore

Comune di PADOVA (G224) (PD)

Sez. Urb. F Foglio 1 Particella 99 Subalterno 50

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 26/06/1987 in atti dal 17/10/1989
(n. 5650/1987)

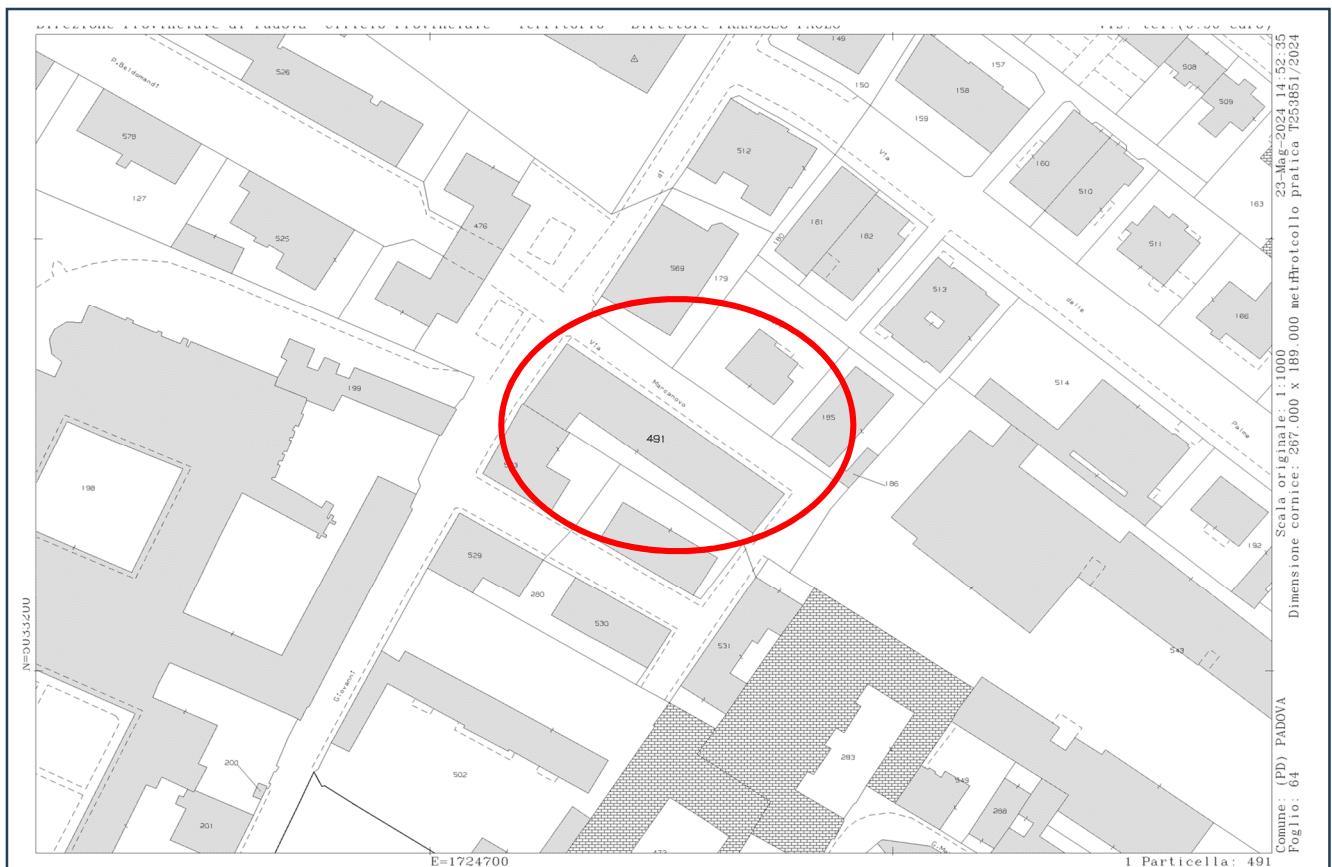
INTESTATARI:

- da oltre il ventennio, per atto di compravendita in data 6.03.1996 al n. 71.709 Rep. Notaio Remo Holler, trascritto in data 16.03.1996 ai nn. 6.243 RG. e 4.565 RP. e per atto di divisione in data 22.12.2003 al n. 89.571 Rep. Notaio Remo Holler, trascritto in data 13.01.2004 ai nn. 1.048 RG. e 710 RP., l'unità immobiliare di cui al m.n. 99 sub 89 (già m.n. 99 sub 50), oltre ad altri, era in ditta a:

ato per la piena proprietà;

- per atto di compravendita in data 16.06.2020 al n. 194.681 Rep. Notaio Nicola Cassano, trascritto in data 19.06.2020 ai nn. 18.830 RG. e 12.109 RP., l'unità immobiliare di cui al m.n. 491 sub 89, oltre ad altri, passava in ditta alla società:

WORK SERVICE GROUP S.P.A. con sede in Milano – C.F.: 10260250963 – per la piena proprietà;



- ESTRATTO DI MAPPA APPARTAMENTO e NEGOZIO- Comune di PADOVA (G224) (PD)
Foglio 64 Particella 491 Subalterni 89

CAPITOLO 3-VERIFICA DEI CONFINI:

I dati relativi ai confini del terreno misurati cartograficamente, corrispondono tra quelli agli atti del Catasto, ovvero estratto di mappa e ortofoto alla data del sopralluogo stesso, rispetto alla documentazione di seguito allegata. (NON È STATO ESEGUITO RILIEVO STRUMENTALE SUL TERRENO per verifiche delle distanze del fabbricato condominiale dai confini).

- CORPO A) N.E.SO. POSTO MOTO N.25-CONDOMINIO MISSIONI- Comune di PADOVA (PD): Foglio 64 Particella 491 sub.89: confinante con: corsia di manovra comune, muri divisorii per due lati, salvo più precisi.

N.E.SO. terreno su cui insiste il bene- Foglio 64 Particella 491 -Comune di PADOVA (PD)

-A nord: pubblica via GIOVANNI MARCANOVA stesso Comune;

-A est: pubblica via stesso Comune;

-A sud: part.533, part.532, cortile interno, stesso Comune e foglio;

-A ovest con le particelle: pubblica via SAN GIOVANNI DI VERDARA stesso Comune e foglio;

WORK SERVICE GROUP S.P.A.,
C.F. 10260250963,

MODULARIO
APRIL 1997

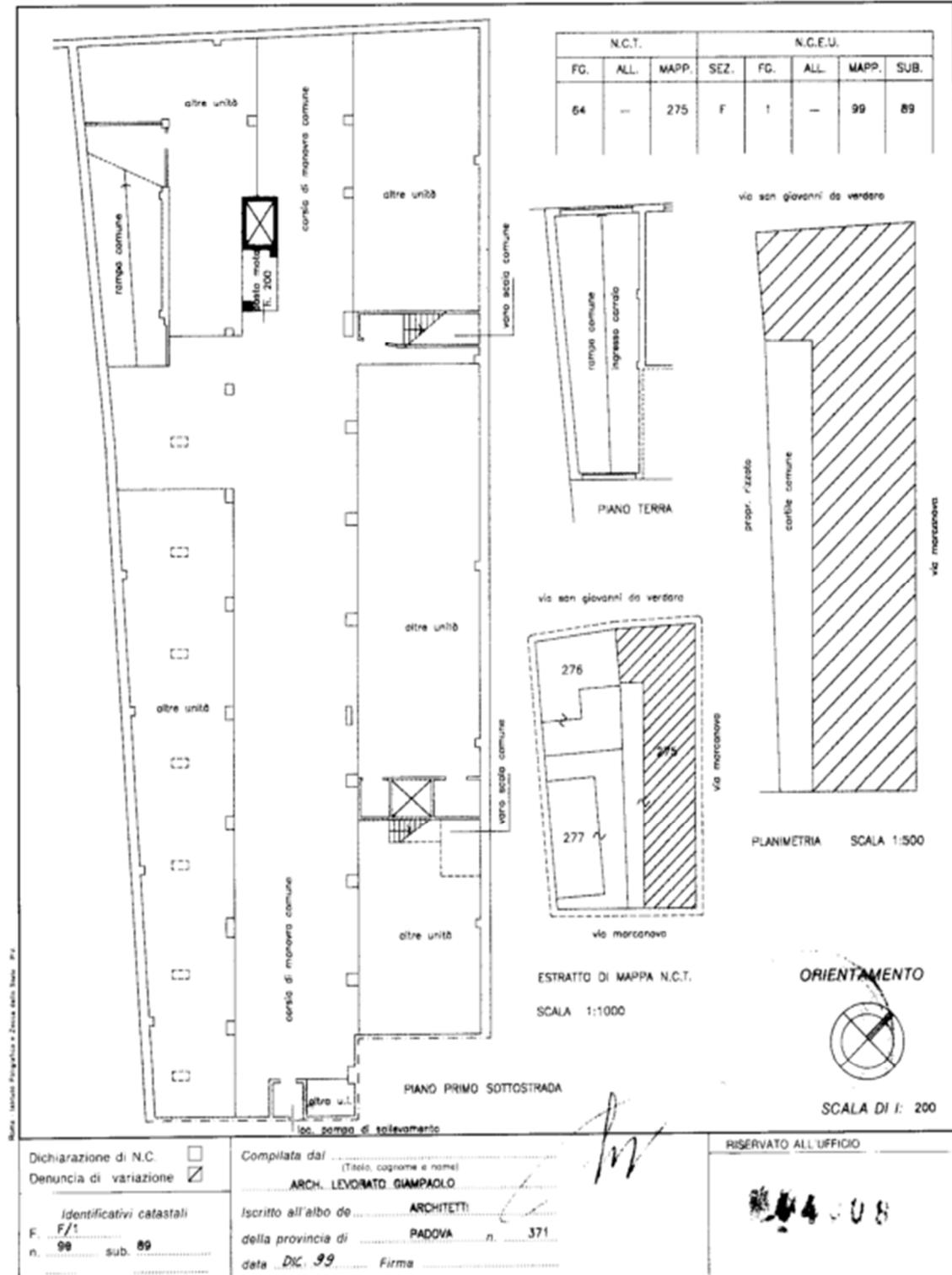


MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

MOD. BN (CEU)

118
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di..... PADOVA..... via..... SAN GIOVANNI DA VENDARA..... CIV. 54



2024 : Impact of Financial Health on Job Satisfaction

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Identificativi catastali
F. F/1
n. 99 sub. 89

Compilata da (Titolo, cognome e nome)
ARCH. LEONARDO GIAMBACO

Iscritto all'albo dei ARCHITETTI
della provincia di PADOVA n. 371

RISERVATO ALL'UFFICIO

SCALA DI I: 200

Esperto: Arch. Michela Marchi

Pagina 14 di 52

CAPITOLO 4-INDIVIDUAZIONE CARATTERISTICHE DI ZONA
FIG.6 -SOVRAPPOSIZIONE MAPPA CATASTALE E ORTOFOTO



FIG.7-ORTOFOTO



FIG.8-9- INGRESSO AL POSTO MOTO-VIA SAN GIOVANNI DI VERDARA, n.68 -
PADOVA



4.1- **POSTO MOTO** situato al piano primo sotto strada di un immobile condominiale adibito prevalentemente a destinazione residenziale. Il Comune di Padova è collocato a circa 15 chilometri a nord di Treviso e a 20 chilometri da centro di Montebelluna (TV). Il fabbricato dove è situato il posto moto, è ubicato all'interno della zona centrale di PADOVA, ben collegato all' uscita delle tangenziali e delle autostrade, nello specifico, da Padova Ovest (stazione autostradale), A4/E70 in direzione Arco di Giano, a VIA SAN GIOVANNI DI VERDARA Padova PD, in auto: 14,4 km, 19 minuti.

Provincia: PADOVA

Comune: PADOVA

Fascia/zona: **Centrale/CARMINE, SAVONAROLA,RIVIERE EXT., PORTA SAN. GIOVANNI, CITTA GIARDINO,SANTA GIUSTINA,SANTO,SANTA SOFIA**

Zona Omogenea: **B2**

Microzona: 1

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Residenziale**

La zona nella quale si opera si mostra dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, con una ordinaria viabilità che consente un immediato collegamento dal centro cittadino con le principali arterie di scorrimento veicolare nazionale.

Vi è servizio bus urbano/extrarurbo per la zona.

Indicazioni per Via San Giovanni Di Verdara dai principali luoghi di Padova con i mezzi pubblici

Queste linee hanno fermate in corrispondenza di Via San Giovanni Di Verdara

Bus: 15, 22, 7, ATL, E017, TL, 9, 11, 21, E040, E045, 4, 13, 16, 19, 24, E021, E029, E036, E060, E074.

Treno: R, R, R, RV.

Tram: SIR1.

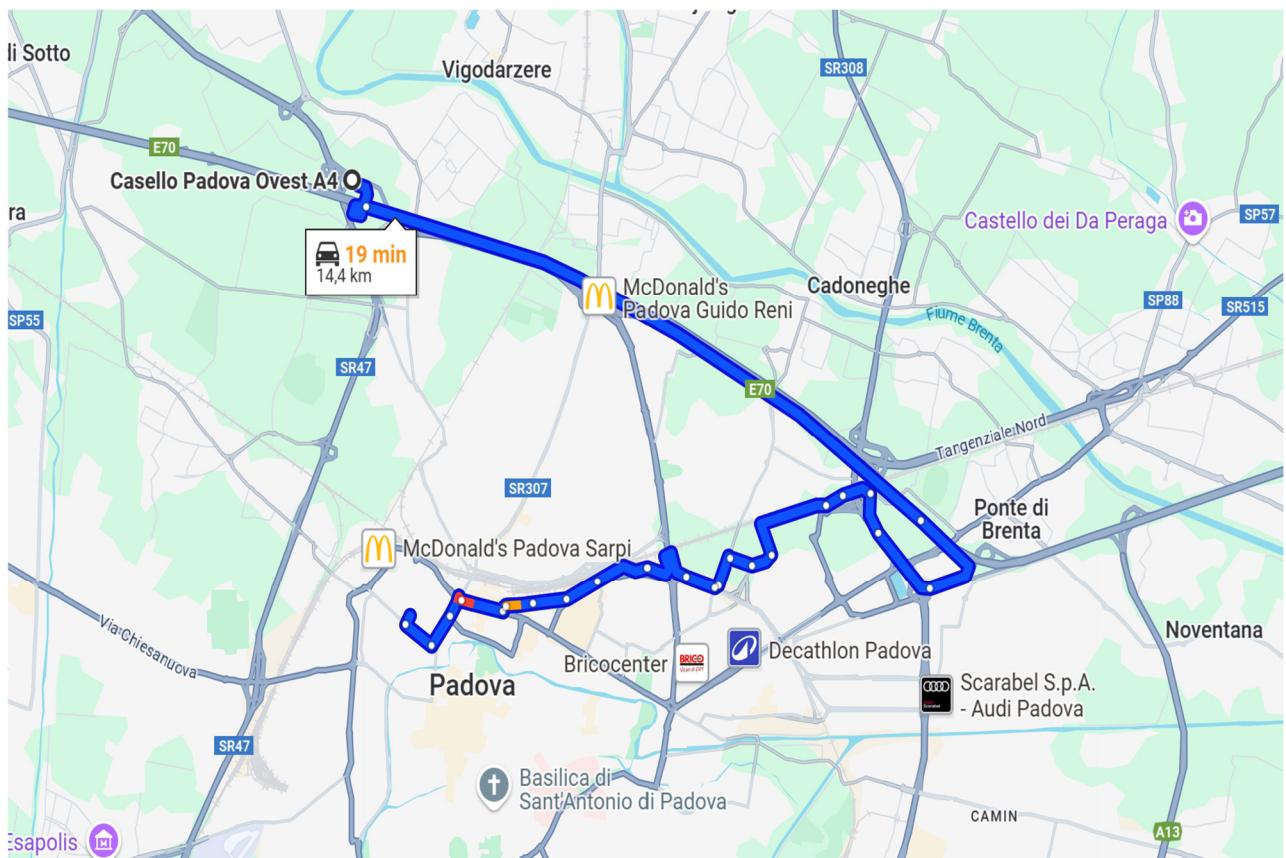
Fermate bus vicina a Via San Giovanni Di Verdara a Padova

- Beato Pellegrino 105, 6 min a piedi,
- V. Beato Pellegrino R, 6 min a piedi,
- Giotto 33, 7 min a piedi,
- Cavalcavia Borgomagno, 9 min a piedi,
- Codalunga-Bv. Cairoli R, 9 min a piedi,

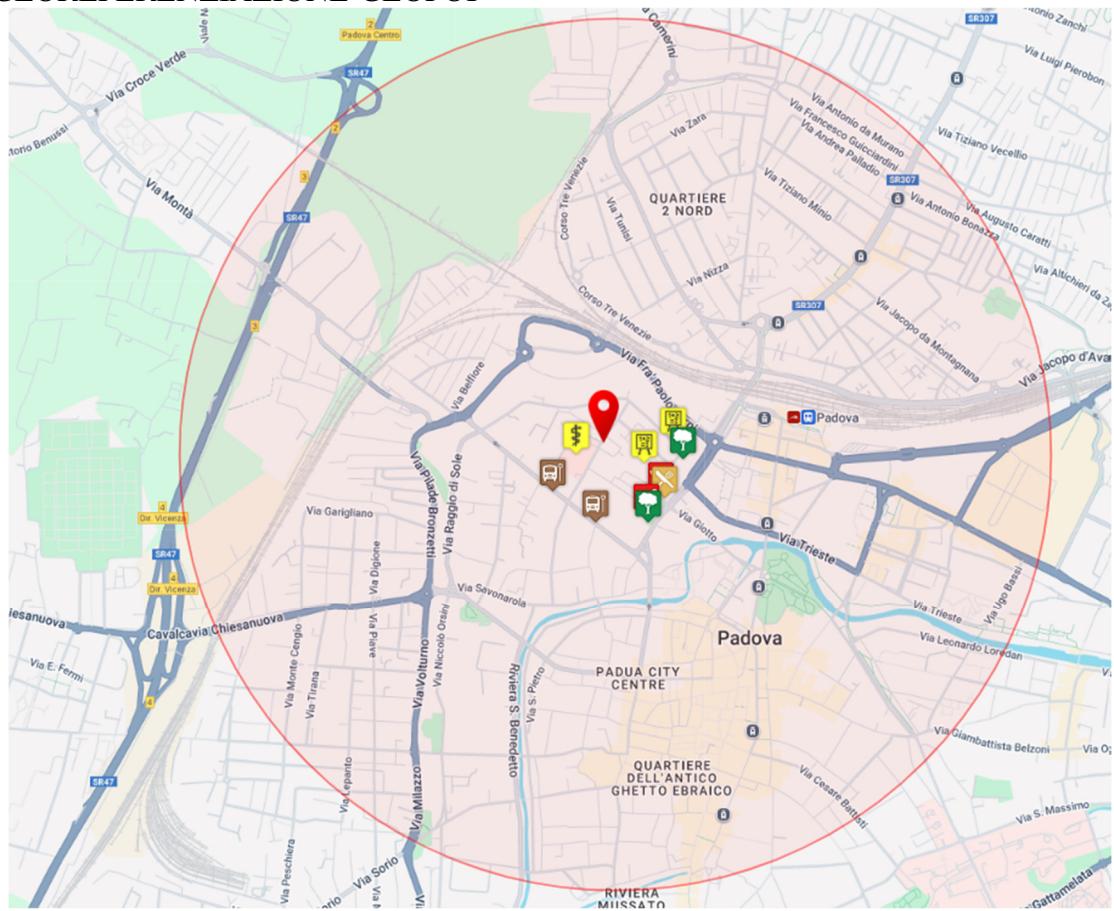
Linea bus per Via San Giovanni Di Verdara a Padova

- 9, Capolinea Piazza Caduti Resistenza,
- 11, Capolinea Taggì,
- 21, Ferrovia,
- E040, Piazzola Sul Brenta,
- E045, Padova Autostazione,
- 4, Capolinea Nord-Cadoneghe/Bragni,
- 13, Limena/Altichiero-Via Boccaccio,

- 15, L.go Debussy-Valli/Villatora/Granze,
- 16, Stazione FS-Ponte San Nicolò,
- 19, Capolinea Nord-Tavo,
- 22, Torre-Mandria/Giarre,
- 24, Capolinea Scuola Severi,
- E021, Padova - Cittadella - Bassano FS,
- E029, Padova - S. Giorgio delle Pertiche - Villa del Conte - Tombolo - Cittadella,
- E036, Padova - Borgoricco - Trebaseleghe (Deviaz. S.Michele delle Badesse),
- E060, Padova - Noale; Noale - Treviso,
- E074, Padova - Piazzola - Carmignano - Cittadella



GEOREFERENZIAZIONE-GEOPOI



Ricerca punti di interesse (POI)

I punti di interesse sono forniti tramite il servizio Overpass API basato sui dati "@ OpenStreetMap contributors" distribuiti con licenza Open Data Commons Open Database License (ODbL) dalla OpenStreetMap Foundation (OSMF).

<input checked="" type="checkbox"/> Scuole	<input checked="" type="checkbox"/> Luoghi di ristoro
<input checked="" type="checkbox"/> Banche	<input checked="" type="checkbox"/> Salute
<input checked="" type="checkbox"/> Svago e cultura	<input checked="" type="checkbox"/> Centri commerciali
<input checked="" type="checkbox"/> Trasporti	<input checked="" type="checkbox"/> All'aperto

Cerca nel raggio di 1500 m dal centro della mappa

Risultati

<input checked="" type="checkbox"/> Scuole	2
<input checked="" type="checkbox"/> Luoghi di ristoro	1
<input checked="" type="checkbox"/> Banche	0
<input checked="" type="checkbox"/> Salute	1
<input checked="" type="checkbox"/> Svago e cultura	0
<input checked="" type="checkbox"/> Centri commerciali	2
<input checked="" type="checkbox"/> Trasporti	2
<input checked="" type="checkbox"/> All'aperto	2

A seguito di verifiche dei punti di interesse nel raggio di 1500 metri rispetto al bene in esame esistono servizi primari, quali (scuole, bar, negozi alimentari....). La zona risulta servita da trasporti.

4.2-STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

L' unità immobiliare di cui al fg.64 m.n. 491 sub.89, risultava libera al momento del sopralluogo da contratti di affitto.

L'immobile è identificato come **CORPO A) POSTO MOTO N.25 all'interno del CONDOMINIO MISSIONI.**

L' utenza (luce) risulta allacciata al contatore condominiale dell'autorimessa, la cui spesa è suddivisa per quota millesimale.

Pertinenze (art. 817 CC): -

Parti comuni (art.1117 CC): Come si legge nell'atto di compravendita in data 16.06.2020 al n. 194.681 Rep. Notaio Nicola Cassano, trascritto in data 19.06.2020 ai nn. 18.830 RG. e 12.109 RP.:

"La vendita comprende la proporzionale comproprietà dell'area coperta e scoperta sulla quale sorge il fabbricato (censita al Catasto Terreni del Comune di Padova foglio 64 mappale 491 di are 9.10 E.U.) nonché tutte le parti comuni ai sensi dell'art. 1117 C.C.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n. 52:

- si precisa che i dati di identificazione catastale, come sopra riportati, riguardano le unità immobiliari raffigurate nelle planimetrie depositate in catasto, che in copia non autentica, previa approvazione e sottoscrizione delle parti con me notaio, si allegano al presente atto rispettivamente sotto le lettere "A", "B", "C", "D", "E", "F", "G", "H", "I", "L" e "M";"

Servitù: -

Convenzione edilizie: -

Vincoli storico-artistici: nessuno

Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: nessuno

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: - DECRETO DI AMMINISTRAZIONE STRAORDINARIA N.1/2023-TRIBUNALE DI VENEZIA-SEZIONE I- DELLA SOCIETA' WORK SERVICE GROUP S.P.A. -ATTIVITA' NEL SETTORE DELLA LOGISTICA INTEGRATA;

Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

- ISCRIZIONI e TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

1.- ISCRIZIONE CONTRO del 26.10.2017 ai nn. 36.827 RG. e 6.301 RP.: a favore
a carico WORK SERVICE GROUP CONSORZIO SOCIETA' COOPERATIVA- Concessione a garanzia di
mutuo fondiario in data 24.10.2017 al n. 17.360 Rep. Notaio Vincenzo Attianese
Capitale Euro 520.000,00, durata 15 anni, ipoteca Euro 1.040.000,00;

4.4.1 Altre trascrizioni:

- risulta trascritto in data 27.11.1996 ai nn. 26.915 RG. e 19.121 RP. ATTO DI COSTITUZIONE DI VINCOLO DEL 14.11.1996 AL N. 73.021 REP. NOTAIO REMO HOLLER, a favore del Comune di Padova ed a carico di [REDACTED]
[REDACTED] e dell'originaria particella m.n. 99 sub 50 e del terreno su cui sorge m.n. 275, precisando quanto segue nel quadro D della nota: "Porzione immobiliare al piano seminterrato dell'edificio in Padova, Via Marcanova angolo Via S. Giovanni da Verdara eretto sull'area censita al N.C.T.: Comune di: Padova, fg. 64 mapp. 275 unità ad uso magazzino così censita al N.C.E.U.: Comune di: Padova sez. F fg. 1, mapp. 99 sub 50. I comproprietari [REDACTED] hanno richiesto al Comune di Padova il rilascio di una concessione edilizia per la destinazione a garage del magazzino; il Comune di Padova ha richiesto, ai sensi dell'art. 44 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. un atto di asservimento con vincolo pertinenziale dei realizzandi garages o box in rapporto alle unità immobiliari ricomprese nelle unità di piano di appartenenza o, eventualmente, nella unità di piano confinanti; pertanto i realizzandi garages e box auto vincolati a servizio esclusivo delle unità immobiliari del fabbricato in cui sono comprese allorché la delibera di approvazione della variante che esclude il succitato asservimento, ad oggi solo adottata, sarà approvata a tutti gli effetti di legge."

N.B. Come si legge nell'atto di compravendita in data 16.06.2020 al n. 194.681 Rep. Notaio Nicola Cassano, trascritto in data 19.06.2020 ai nn. 18.830 RG. e 12.109 RP., :

"Art. 2 - CONSISTENZA

Le unità immobiliari in oggetto vengono rispettivamente vendute e acquistate nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, a corpo e non a misura con tutti gli inerenti diritti reali, accessioni e pertinenze, nonché gli oneri e le servitù attive e passive di qualsiasi specie.

Le Parti si danno atto che il vincolo di pertinenzialità dei garages alle unità immobiliari costituito con atto in data 14 novembre 1996 a rogito del Notaio Remo Holler di Padova repertorio n. 73.021, debitamente registrato e trascritto a Padova in data 27 novembre 1996 ai numeri 26915/19121, è de-caduto a seguito dell'adozione da Parte del Comune di Padova di Variante al P.R.G. che esclude tale asservimento."

4.4.2 Altre limitazioni d'uso: Nessuna

5 DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA

4.5.1- STATO LEGITTIMO DELL'IMMOBILE

Da quanto potuto riscontrare nel corso del sopralluogo e sulla base degli elaborati grafici, forniti dal Comune, i beni sono formalmente in regola e liberamente commerciabili ai sensi della L.47/85 e succ. int. e del DPR 380/01 e s.m.i., quindi non risultano sussistere delle difformità tra quanto presente negli elaborati di progetto autorizzati e quanto realizzato. Dopo l'approvazione definitiva del Senato, è stata pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 175 del 27 luglio 2024 la legge di conversione

24 luglio 2024, n. 105 del decreto-legge 69/2024, più conosciuto come “decreto salva casa 2024”. Lo stato legittimo dell’immobile è quello disciplinato dal titolo abilitativo originario o da quello relativo all’ultimo intervento eseguito a condizione, però, che l’amministrazione competente, in sede di rilascio del medesimo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi. Il CTU sottolinea che nel campo delle proprietà condominiali, l’inserimento, nell’articolo 9-bis del Testo Unico Edilizia, del comma 1 -ter prevede che, ai fini della dimostrazione dello stato legittimo delle singole unità immobiliari non rilevino le difformità sulle parti comuni dell’edificio di cui all’articolo 1117 del codice civile e che, d’altra parte, ai fini della dimostrazione dello stato legittimo dell’edificio non rilevino le difformità insistenti sulle singole unità immobiliari dello stesso.

- **NELLO SPECIFICO:**

L’esperto CTU, unitamente al suo ausiliario, ha verificato che allo stato attuale, in seguito ad un rilievo tecnico-strumentale eseguito in loco, nel bene **NON sono presenti difformità**:

- **CORPO A) -POSTO MOTO N.25 all’interno di un’autorimessa CONDOMINIO MISSIONI;**

A seguito di restituzione grafica tecnico-comparativa, confrontato il disegno con l’ultimo titolo autorizzato dal Comune di Padova, NON sono emerse modifiche rispetto al posto auto rilevato durante il sopralluogo;

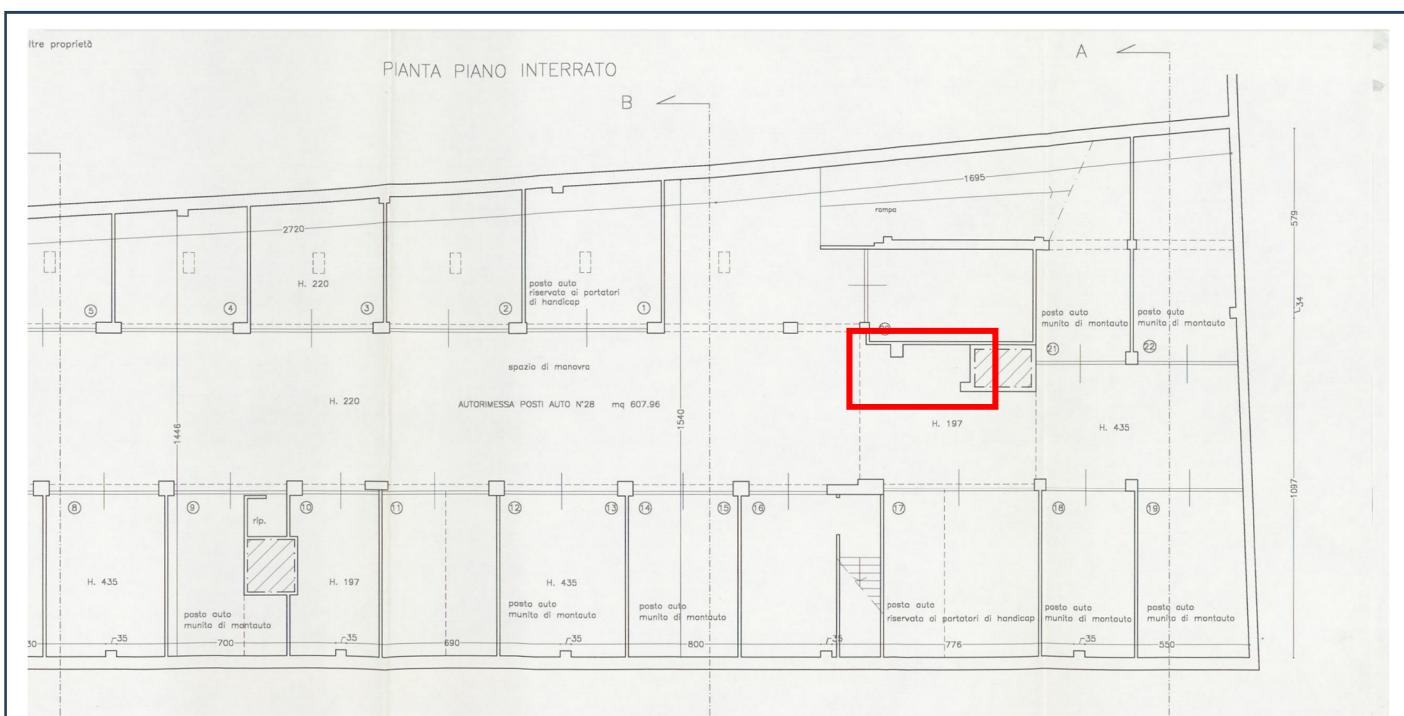


FIG. 10-TITOLO ABILITATIVO-DETTAGLIO TAV.1-DENUNCIA DI INIZIO ATIVITA’ EDILIZIA-AUTORIMESSA SITA IN PADOVA IN VIA SAN. GIOVANNI DA VERDARA



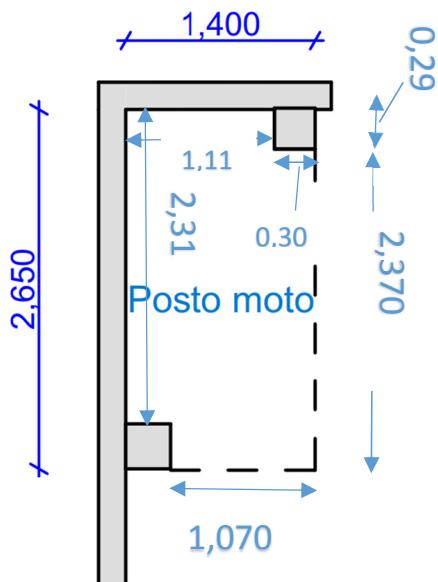
4.5.2- CONFORMITÀ CATASTALE:

Dalla verifica sulla regolarità catastale dell'immobile presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza (VI), in merito al seguente bene- UNITA' IMMOBILIARE COSTITUITA DA:

- CORPO A) POSTO MOTO:

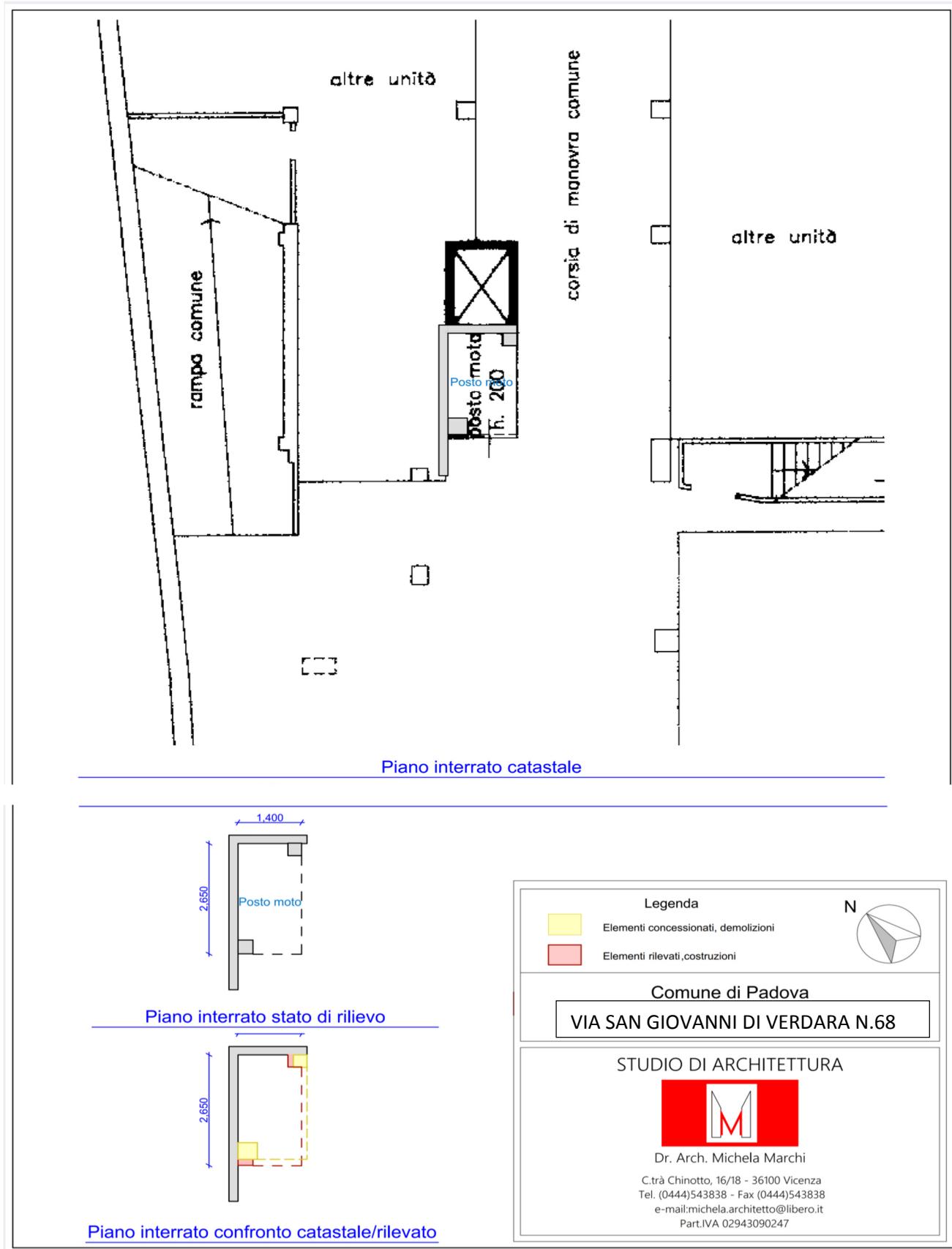
- Per quanto riguarda l'intestazione catastale nei registri immobiliari del bene oggetto di esecuzione, è conforme alle risultanze. L'esperto relativamente all'art.29 comma 1bis legge 27.2.1985 n.52 e s.m.i. conferma che i dati catastali non sono conformi allo stato di fatto per ciò che riguarda le piante del posto auto, IN PARTICOLARE:
 - altezza interna differente (2,00 m -rilevata 1,97 m);
 - difformità relative a spallette e posizione dei pilastri portanti e divisorii;

COSTO VARIAZIONE CATASTALE € 800,00



Piano interrato stato di rilievo

4.5.3-DI SEGUITO RILIEVO COMPARATO LUOGHI:



CAPITOLO 5. TITOLI URBANISTICI, ABITABILITÀ E AGIBILITÀ

L'esperto precisa che presentando formale richiesta all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Padova (PD), ha verificato i titoli abilitativi del bene oggetto d'indagine con i nominativi degli intestatari al Catasto fabbricati e terreni, con i titoli citati nell'atto di compravendita e tramite ricerche nell'archivio informatico dell'Ufficio Edilizia Privata.

L'Ufficio tecnico del Comune controllando i registri storici informatici e cartacei all'interno delle pratiche relative ai rilasci dei titoli abilitativi, compresi i condoni, ha rinvenuto e inviato all'esperto a seguito della richiesta di accesso agli atti, le pratiche di seguito elencate.

In conformità alla legislazione urbanistica attualmente vigente, in particolare risulta che il fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto, è stato eretto anteriormente al **1.9.1967**;

- **Domanda in data 19 settembre 1959 presentata dal Condominio MISSIONI -Permesso di Costruzione di un fabbricato ad uso di civile abitazione- rilasciata in data 12 aprile 1960, Reg. 1257, Prot. Gen. 29933;**
- **Autorizzazione per abitabilità Condominio MISSIONI -N.Reg.73 del 16 maggio 1961;**

- che le ulteriori opere eseguite sul fabbricato sono state realizzate mediante il rilascio da parte del Comune di Padova dei seguenti titoli edili:

* **Concessione Edilizia rilasciata in data 2 settembre 1994, Prot. Sett. 799/89, Prot. Gen. 38751/89;**

* **Concessione Edilizia rilasciata in data 25 giugno 1998, Reg. n. 197/97;**

* **D.I.A. in data 15 settembre 1999, Reg. n. 3991;**

N.B. Non risultano pratiche successive a tali date nell'archivio. L'esperto non ha responsabilità relativamente ai documenti che non siano stati mostrati dal Comune. L'esperto ha presentato regolare domanda di accesso agli atti fornendo i dati rilevati dalle ricerche mediante il Catasto e verifiche con i titoli abilitativi, citati nell'atto di provenienza. L'esperto ha fatto quanto in suo potere non essendo a conoscenza del sistema di archiviazione dell'Ente.

L'esperto sottolinea, inoltre, che facendo riferimento al comma 1-bis dell'articolo 9 bis del Testo Unico dell'Edilizia è importante mettere in rilievo il contenuto del comma 1, rimasto invariato anche dopo che il decreto legge 29 maggio 2024 n.69 (il cosiddetto Salva Casa) è stato convertito con legge 24 luglio 2024 n.105, disposizione che è di notevole importanza:

“Ai fini della presentazione, del rilascio o della formazione dei titoli abilitativi previsti dal presente testo unico, le amministrazioni sono tenute ad acquisire d'ufficio i documenti, le informazioni e i dati, compresi quelli catastali, che siano in possesso delle pubbliche amministrazioni e non possono richiedere attestazioni, comunque denominate, o perizie sulla veridicità e sull'autenticità di tali documenti, informazioni e dati”.

Questo per sottolineare la responsabilità del Comune, nel caso questa Amministrazione non avesse ritrovato qualche fascicolo o determinati atti relativi all'immobile.

5.1 Locazione: Presso l’Agenzia delle Entrate di Padova a seguito dell’attività di verifica nelle banche dati dell’Agenzia delle Entrate, con specifico riferimento ai contratti stipulati dalla WORK SERVICE GROUP S.P.A. -C.F. 10260250963, con sede in Milano, Via Benvenuto Cellini n.1, 20129, iscritta al Registro Imprese di Milano, R.E.A., C.F. e numero iscrizione imprese: 10260250963 (iscritta al Registro Imprese di Milano n.2517833), P.IVA n.10260250963, capitale sociale sottoscritto Euro 500.000 interamente versato;

NON RISULTA alcun contratto di affitto riferito a tale immobile, occupato dalla proprietà stessa.

Comodato: NO

Altro:

Sine titulo: nessuno

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni:

- Riferimenti amministratore condominiale:
Amministrazione Gambato
Studio Tecnico Amministrativo Immobiliare
Via degli Zabarella, 46
35121 Padova
Tel. 049-8750363
Fax 049-8761400
Email: info@studiodgambato.com
- La proprietà consegnava al CTU in data 25/09/2024 copia del:

RENDICONTO SPESE CONDOMINIALI ESERCIZIO 2023/2024: DAL 01/05/2023 AL 30/04/2024

PREVENTIVO SPESE CONDOMINIALI ESERCIZIO 2024/2025: DAL 01/05/2024 AL 30/04/2025

REGOLAMENTO CONDOMINIALE

VERBALI ASSEMBLEE STRORDINARIE DEL 16/10/2023 E DEL 31/01/2024

PIANO EMERGENZA ANTINCENDIO AUTORIMESSA;

PUNTO 1- Per il posto moto le spese condominiali annue ammontano all’incirca ad € **100,00**;

PUNTO 2- Sono state approvate spese condominiali straordinarie e precisamente: lavori di adeguamento cancello carraio su Via S. Giovanni di Verdare- quota di competenza circa € **110,00**.

PUNTO 3- Sono state regolarmente saldate tutte le spese condominiali relative al preventivo es. 01/05/2024-30/04/2025-salvo conguaglio;

5.3 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Attuale proprietario:

- per atto di compravendita in data 16.06.2020 al n. 194.681 Rep. Notaio Nicola Cassano, trascritto in data 19.06.2020 ai nn. 18.830 RG. e 12.109 RP., l'unità immobiliare di cui al m.n. 491 sub 89, oltre ad altri, passava in ditta alla società:

WORK SERVICE GROUP S.P.A. con sede in Milano - 00 C.F.: 10260250963 - per la piena proprietà.

5.4 PRECEDENTI PROPRIETARI

Provenienza:

- da oltre il ventennio, per atto di compravendita in data 6.03.1996 al n. 71.709 Rep. Notaio Remo Holler, trascritto in data 16.03.1996 ai nn. 6.243 RG. e 4.565 RP. e per atto di divisione in data 22.12.2003 al n. 89.571 Rep. Notaio Remo Holler, trascritto in data 13.01.2004 ai nn. 1.048 RG. e 710 RP., l'unità immobiliare di cui al m.n. 99 sub 89 (già m.n. 99 sub 50), oltre ad altri, era in ditta a:

[REDACTED] nato a [REDACTED] per la piena proprietà

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 06/03/1996

N.	DATI ANAGRAFICI	
1	P	nato a [REDACTED]
2		: nato a [REDACTED]
3		nato a F

N.	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1		(1) Proprieta' 918/1800 fino al 07/12/1999
2		(99) Da verificare proprietario per 522/1800 in comunione legale fino al 07/12/1999
3		(99) Da verificare proprietario per 360/1800 in comunione legale fino al 07/12/1999

Atto del 06/03/1996 Pubblico ufficiale HOLLER REMO Sede PADOVA (PD) Repertorio n. 71709 - COMPROVENDITA Voltura n. 6219.1/1996 in atti dal 04/11/1999

Situazione degli intestati dal 25/07/1990

N.	DATI ANAGRAFICI
1	[REDACTED]
2	[REDACTED]
3	[REDACTED]
4	[REDACTED]

WORK SERVICE GROUP S.P.A.,
C.F. 10260250963,

N.	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1		(1) Proprieta' 10/30 fino al 06/03/1996
2		(99) Da verificare fino al 06/03/1996
3		(1) Proprieta' 10/30 fino al 06/03/1996
4		(99) Da verificare fino al 06/03/1996

Atto del 25/07/1990 Pubblico ufficiale HOLLER REMO Sede PADOVA (PD) Repertorio n. 49632 - UR Registrazione n. 6861 registrato in data 08/08/1990 - Voltura n. 11140.1/1990 in atti dal 14/02/1994

Situazione degli intestati relativa ad atto del 24/12/1980 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI
1	sede in M

Documento del 24/12/1980 Voltura in atti dal 17/10/1989 Repertorio n.: 34384 Rogante CAVALLONE Sede MILANO (MI) Registrazione PU Sede MILANO (MI) Volume H n. 1900 del 08/01/1981 (n. 1939/1982)

N.1

sede in M

C

FINO AL 24/12/1980



Comune di Padova

SETTORE URBANISTICA E SERVIZI CATASTALI

Pratica n. **0292929**

VISTA la domanda e la planimetria catastale alla stessa allegata, presentata da **MARCHI MICHELA**, acquisita agli atti del Comune il **30 MAGGIO 2024** sotto il n. **0292929** di protocollo generale;

VISTO l'art. 30.2 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380;

VISTO il Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

VISTO l'articolo 72 dello Statuto del Comune di Padova;

VISTA la documentazione in atti:

S I C E R T I F I C A

che l'area così descritta in Catasto Terreni, **FOGLIO 64 MAPPALE 491**:

1) **sulla base degli elaborati del Piano degli interventi (P.I.) vigente**, risulta:

- ZONA TERRITORIALE OMOGENEA AI A CARATTERE STORICO, ARTISTICO E DI PARTICOLARE PREGIO PAESAGGISTICO-AMBIENTALE;
- RICOMPRESA NEL CENTRO STORICO;
- RICOMPRESA NEL SITO UNESCO 'I CICLI AFFRESCATI DEL SECOLO XIV DI PADOVA' (URBS PICTA) BUFFER ZONE;
- UNITA' DI PIANO DELLA CLASSE E MODALITA' DI TIPO E RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON DESTINAZIONE A RESIDENZIALE, COMMERCIALE, DIREZIONALE, TURISTICA.

lm

1 di 3

Gli interventi urbanistico-edilizi nella detta area sono disciplinati in via principale dagli articoli/dall'articolo 15, 15 C. 18-19 15.E, 15.4, 15.5 delle Norme Tecniche Operative (N.T.O.) del Piano vigente;

2) **sulla base degli elaborati del Piano di Assetto del Territorio - P.A.T. del Comune di Padova, approvato con delibera di Giunta Provinciale n. 142 del 4 settembre 2014**, che richiama in forma esplicita le previsioni e la normativa del P.A.T.I., risulta interessata da:

- CENTRO STORICO (P.R.G., P.T.C.P. ART.26 A N.T., P.T.R.C. ART.24 N.T.);
- SERVITÙ O FASCE DI RISPETTO AEROPORTUALE;
- CENTRI ABITATI;
- CENTRO STORICO;
- COMPATIBILITÀ GEOLOGICA - AREE IDONEE;
- ZONE DI TUTELA: AREE DI INTERESSE STORICO, AMBIENTALE E ARTISTICO.

L'area è disciplinata in via principale dagli articoli 5.5.1, 5.6.12, 5.6.8.1, 6.3, 7.1, 10.4 delle N.T.A. del P.A.T..

L'area risulta compresa negli ambiti di urbanizzazione consolidata, disciplinati dall'art. 11.5 delle N.T.A. del P.A.T. e approvati con D.C.C. 53/2020.

Quanto sopra salvo disposizioni discendenti da leggi statali e regionali o previsioni di progetti di opere pubbliche approvate.

Il presente certificato viene rilasciato in esenzione dal bollo trattandosi di una richiesta per un procedimento sottoposto al pagamento del contributo unificato - art. 18 DPR 115/2002.

WORK SERVICE GROUP S.P.A.,
C.F. 10260250963,

IL FUNZIONARIO A.S.

dr.ssa Luisa Zugolaro

(firma digitale¹)

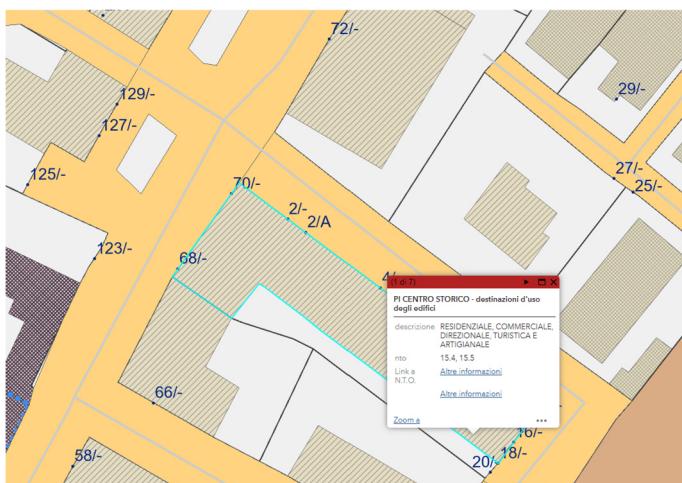
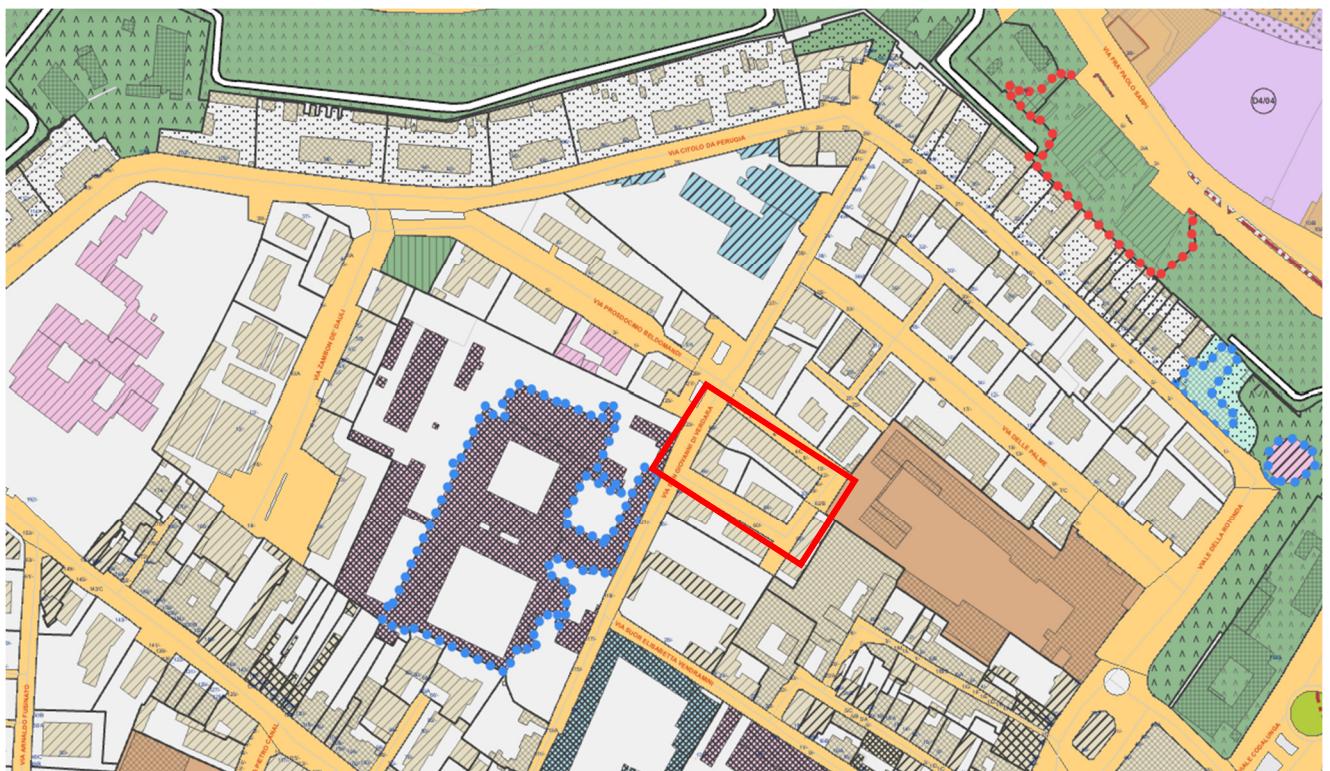
Eventuali difformità tra le destinazioni di P.I. redatte su base Catastale (Agenzia delle Entrate) e le zonizzazioni di P.I., redatte su rilievo reale dei luoghi, sono dovute al disallineamento cartografico tra le due banche dati.

Il documento è firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.i. e norme collegate e sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa

Il Piano degli interventi (Pi) disciplina l'assetto edilizio e lo sviluppo in generale del territorio comunale.

Decorso cinque anni dall'entrata in vigore del Piano degli interventi, decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio (art. 18, comma 7, L.R. n.11/2004).

Il Comune di Padova è dotato del Piano dal 1954. Lo strumento è stato in parte modificato con varianti generali che ne hanno modificato la struttura e varianti parziali volte a risolvere problemi specifici, fino alla formulazione attuale del Pi vigente approvato con **deliberazione del Consiglio comunale n.6 del 13/02/2023**.



WORK SERVICE GROUP S.P.A.,
C.F. 10260250963,

Art. 15 – ZTO A1 a carattere storico, artistico e di particolare pregio paesaggistico-ambientale

DEFINIZIONE

1. Comprendono le parti del territorio del Centro Storico di Padova riconoscibili:

a) nei tessuti urbani di antica formazione, interni ed esterni alle mura cinquecentesche, che presentano una identità storico-culturale di eccellenza internazionale e sono definiti entro il sistema anulare del Parco delle Mura e delle Acque, di valenza ecologica, paesaggistica, storica e identitaria;

b) nei siti sottoposti a tutela dall'UNESCO quale Patrimonio Culturale dell'Umanità, identificati:

- nell'Orto botanico dell'Università Padova, creato nel 1545, iscritto nel dicembre 1997 nella Lista Mondiale dei Beni Culturali Protetti dall'UNESCO in quanto "è all'origine di tutti gli orti botanici del mondo e rappresenta la culla della scienza, degli scambi scientifici e della comprensione delle relazioni tra natura e cultura. Ha largamente contribuito allo sviluppo di molte discipline scientifiche moderne e particolarmente botanica, medicina, chimica, ecologia e farmacia";
- nel patrimonio riferente al riconoscimento di Padova "I cicli affrescati del secolo XIV di Padova" (Urbe picta) inserita nella Lista Mondiale dei Beni Culturali Protetti dall'UNESCO, riconosciuta nella Sessione n. 44 del 24/07/2021, in quanto "Illustra un modo completamente nuovo di rappresentare la narrazione in pittura, con nuove prospettive spaziali influenzate dai progressi della scienza dell'ottica e una nuova capacità di rappresentare le figure umane, in tutte le loro caratteristiche, compresi i sentimenti e le emozioni. Queste innovazioni segnano una nuova era nella storia dell'arte, producendo un irresistibile cambio di direzione". Comprende otto edifici e complessi monumentali situati in Centro Storico, che ne costituisce la Buffer Zone: Cappella degli Scrovegni, Chiesa dei santi Filippo e Giacomo agli Eremitani, Palazzo della Ragione, Cappella della Reggia Carrarese, Battistero della Cattedrale, Basilica e convento del Santo, Oratorio di San Giorgio, Oratorio di San Michele.

2. Il PI individua il perimetro del Centro Storico, all'interno del quale valgono le previsioni stabilite nelle Tavv. di progetto del PI in scala 1:1.000 (Tavv. della serie "B", comprensiva dei contenuti delle serie "B1" e "B2") e si applicano le norme di cui al presente Articolo e del "Puntuario per la Città dei noni, la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".

3. Le Tavv. di progetto del PI in scala 1:1.000 individuano:

a) gli isolati, suddivisi tra spazi interni e spazi esterni agli isolati;

b) le Unità di Piano, definite in classi sulla base del valore culturale prevalente e costituenti Unità Minime di Intervento (UMI), per le quali il PI stabilisce:

- le destinazioni d'uso ammesse;
- le modalità di attuazione del PI mediante strumenti attuativi diretti o indiretti (IED, PUA);
- le modalità di intervento nelle Unità di Piano ordinate nelle classi "A", "B", "C", "D", "E", "F", "G" ed "H".

DESTINAZIONI D'USO

4. Le Tavv. di progetto del PI in scala 1:1.000, distinguono le Unità di Piano nelle seguenti categorie, per ognuna delle quali vengono indicate le destinazioni d'uso consentite, fatte salve le specificazioni di cui ai successivi commi 5 e 6:

a) *Unità di Piano con destinazione residenziale, commerciale, direzionale, turistica e artigianale*

Sono ammesse destinazioni d'uso residenziali, commerciali, direzionali, turistiche, artigianali limitatamente all'artigianato di servizio e all'artigianato di produzione manuale e/o artistico, purché non inquinante; sono inoltre consentiti i servizi pubblici e i servizi di interesse generale.

b) *Unità di Piano destinate a servizi pubblici*

Sono ammesse le destinazioni d'uso individuate nelle Tavv. di progetto del PI in scala 1:1.000:

- istruzione (asili nido, scuole di infanzia, scuole primarie, scuole secondarie di I grado);
- servizi di interesse comune e servizi religiosi;
- verde pubblico e attrezzato;
- istruzione superiore all'obbligo;
- parcheggi e autorimesse.

La destinazione specifica delle aree destinate a servizi pubblici può essere modificata con deliberazione del Consiglio Comunale, senza che ciò comporti Variante al PI, purché la modifica avvenga tra i suddetti servizi e nel rispetto dei principi generali del PI.

Qualora gli immobili ricompresi nelle Unità di Piano destinate a servizi pubblici siano oggetto di dismissione ed alienazione e/o cartolarizzazione da parte dello Stato, degli Enti territoriali e/o di Enti pubblici o di interesse pubblico, la destinazione a servizi pubblici può essere modificata nelle destinazioni private di cui alla precedente lett. a), previa deliberazione del Consiglio Comunale di approvazione di un Accordo di Programma o di un'intesa tra il Comune e il soggetto pubblico o di interesse pubblico. Tale modifica non costituisce Variante al PI ed è comunque soggetta al Contributo Straordinario di cui all'Art. 10 delle NTO.

c) *Unità di Piano destinate a servizi di interesse generale*:

Sono ammesse le destinazioni d'uso individuate nelle Tavv. di progetto del PI in scala 1:1.000:

- istituzioni religiose;
- aree sistematiche a verde;
- attrezzature di interesse comune, al cui interno risultano ammissibili le seguenti destinazioni specifiche: (a) uffici amministrativi, (b) attrezzature per l'istruzione diverse dalle attrezzature di quartiere, (c) centri culturali, (d) università, (e) centri di interesse scientifico, (f) attrezzature per l'igiene e a sanità e attrezzature clinico-ospedaliero, (g) attrezzature assistenziali, (h) attrezzature sociali, (i) poste e telefoni, (l) vigili del fuoco, polizia, carabinieri e altre destinazioni assimilabili, (m) autosilos, (n) impianti tecnologici, (o) cimiteri.

Nelle Unità di Piano destinate ad attrezzature di interesse generale, la destinazione specifica può essere modificata con deliberazione del Consiglio Comunale, senza che ciò comporti Variante al PI, purché la modifica avvenga tra i suddetti servizi e nel rispetto dei principi generali del PI. Tale modifica non costituisce Variante al PI ed è comunque soggetta al Contributo Straordinario di cui all'Art. 10 delle NTO, se non attuata dai soggetti istituzionalmente competenti ai sensi dell'Art. 17, comma 3 del DPR 390/2001. Qualora gli immobili ricompresi nelle Unità di Piano destinate a servizi di interesse generale siano oggetto di dismissione ed alienazione e/o cartolarizzazione da parte dello Stato, degli Enti territoriali e/o di Enti pubblici o di interesse pubblico, la destinazione a servizi di interesse generale può essere modificata nelle destinazioni private di cui alla precedente lett. a), previa deliberazione del Consiglio Comunale di approvazione di un Accordo di Programma o di un'intesa tra il Comune e il soggetto pubblico o di interesse pubblico. Tale modifica non costituisce Variante al PI ed è comunque soggetta al Contributo Straordinario di cui all'Art. 10 delle NTO.

WORK SERVICE GROUP S.P.A.,
C.F. 10260250963,

5. Unità di Piano con destinazione residenziale, commerciale, direzionale, turistica e artigianale

a) Nell'Unità di Piano di classe "A" è consentita la totale riduzione della superficie calpestabile dell'utilizzazione residenziale in atto, a favore delle altre destinazioni compatibili, al fine di conseguire le finalità del restauro anche mediante una diversa utilizzazione degli spazi.

b) Nelle Unità di Piano di classe "B", "C", "D" ed "E" è consentita la riduzione parziale della superficie residenziale esistente nel limite del 25% della superficie calpestabile dell'immobile, calcolata escludendo la superficie del piano terra, nei seguenti casi:

- conseguire le finalità del restauro anche mediante una diversa utilizzazione degli spazi;
- riqualificare gli spazi pubblici o aperti al pubblico mediante l'inserimento o l'ampliamento al piano terreno, di attività commerciali al dettaglio, di pubblici esercizi o di attività artigianali per l'artigianato di servizio e per l'artigianato di produzione manuale e/o artistico, purché non inquinante o di attività direzionali;
- aumento della superficie già occupata da altre utilizzazioni esistenti nei piani superiori al piano terreno;
- la realizzazione di servizi pubblici o di interesse generale.

c) Nelle Unità di Piano di classe "B", "C", "D" ed "E", ricomprese nel perimetro della porzione di Centro Storico individuato nello Tavv. di progetto del PI in scala 1:1.000 ("ambiti centrali"), non è consentito il cambio di destinazione d'uso in direzionale del piano terra degli edifici, fatti salvi i casi in cui l'ultima attività legittimamente esercitata all'interno dei locali oggetto di cambio di destinazione d'uso in data antecedente all'adozione del PI (12/04/2022) fosse direzionale come definito dall'Art. 6, comma 2, lett. d) delle presenti NTO.

d) Nelle Unità di Piano di classe "B", "C", "D" ed "E" non è consentita la riduzione della superficie lorda complessiva utilizzata per attività artigianali di servizio e per l'artigianato di produzione manuale e/o artistica, purché non inquinante, salvi i casi in cui tale riduzione sia necessaria per la realizzazione di servizi pubblici o servizi di interesse generale.

e) In tutte le classi di Unità di Piano è consentita la trasformazione delle soffitte per usi residenziali senza modificare la quota attuale dei solai, a meno che tale modifica non sia necessaria per realizzare gli interventi di restauro. Nelle Unità di Piano di classe "E" tale recupero è consentito anche con traslazione degli orizzontamenti privi di valore culturale.

Tali interventi si attuano attraverso IED, nel rispetto dei parametri dimensionali di cui alla LR 51/2019.

f) La modifica di utilizzazione di pubblici esercizi di valore storico-ambientale o comunque anteriori al 1936, nonché di attività e/o attrezzature di interesse pubblico: sociali, assistenziali, culturali-ricreative (cinema, teatri, etc.), è consentita previa delibera del Consiglio Comunale e comunque nel rispetto delle destinazioni d'uso consentite dal PI.

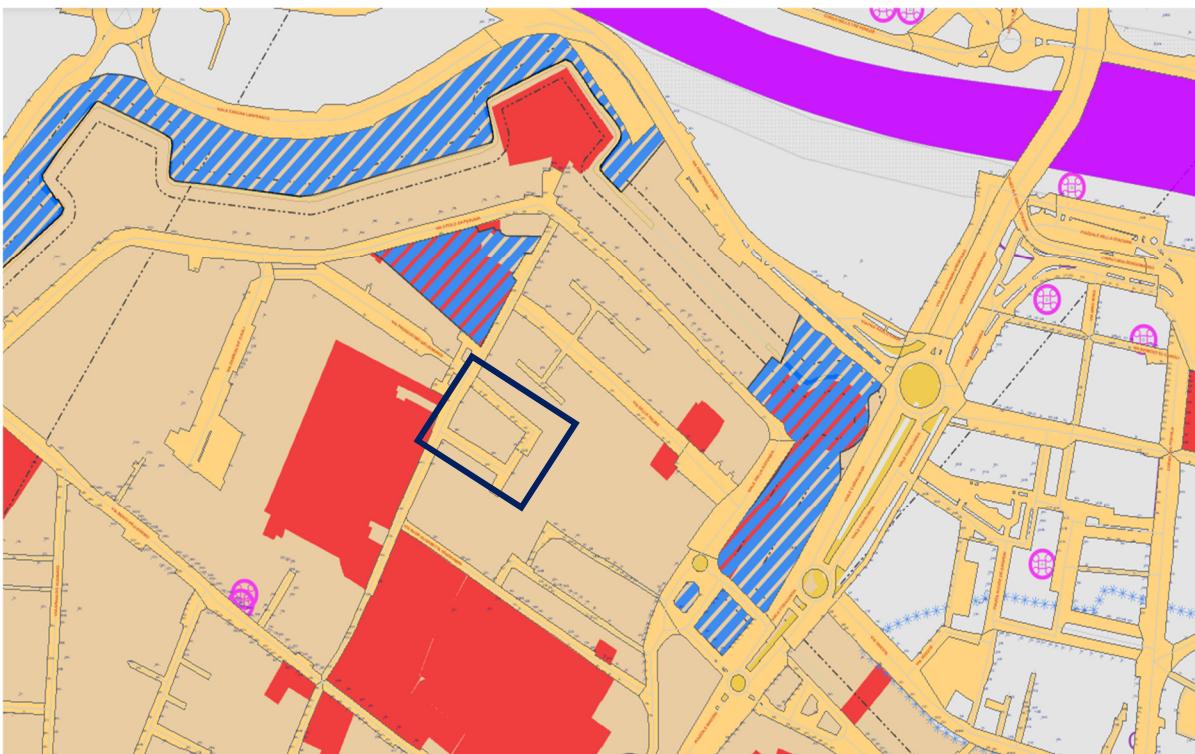
g) L'insediamento di nuove attività artigianali per l'artigianato artistico e di servizio è ammesso nel rispetto della normativa vigente in materia di tutela dell'ambiente.

h) Sono vietate le seguenti destinazioni d'uso:

- i magazzini o depositi all'ingrosso con superficie lorda di pavimento superiore a 250 mq;
- mostre od attività commerciali a carattere permanente negli spazi scoperti;
- attività produttive classificabili come industriali od artigianali di produzione seriale o automatizzata o comunque inquinanti;
- tutte quelle attività, ivi compresi i pubblici esercizi, le discoteche, etc. che, a giudizio del Comune, siano in contrasto con le tradizioni storiche e culturali del Centro Storico o che comportino aggravamenti nel sistema del traffico e di parcheggio nella zona;
- nuovi impianti di distribuzione carburante; per gli impianti esistenti valgono le disposizioni di legge e regolamento vigenti;
- nella porzione di Centro Storico individuato nello Tavv. di progetto del PI in scala 1:1.000 ("ambiti centrali") non è consentita la modifica della destinazione d'uso, neanche funzionale, dei piani per la creazione di autorimesse/posti auto.

6. Unità di Piano destinate a servizi pubblici e servizi di interesse generale, per il Sistema Bastionato e per il Sistema del Prato della Valle

Per le Unità di Piano inedificate destinate a servizi pubblici e a servizi di interesse generale, per il Sistema Bastionato e il Sistema del Prato della Valle sono consentite, previa deliberazione del Consiglio Comunale, in via provvisoria e fino all'attuazione delle opere pubbliche previste dal PI, utilizzazioni diverse purché non vengano realizzati manufatti o installazioni fesse nel sopralluogo.



PAT- **CARTA DEI VINCOLI E DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE**
(b0107010 VincoliPianifTerrit);

CAPITOLO 6-PREMessa ALLA STIMA

6.1 Metodo di valutazione

L'esperto indica il valore di mercato dell'immobile nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS) e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

In particolare ed in linea di principio, l'esperto utilizza i metodi del confronto di mercato (Market Approach), di capitalizzazione del reddito (Income Approach) e del costo (Cost Approach), secondo le modalità precise negli standard sopra citati e giustifica adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

“Il valore di mercato dell'immobile verrà determinato basandosi su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possano condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili secondo IVS (International Valuation Standard) ed EVS (European Valuation Standard). Si potranno utilizzare, in base alle condizioni di mercato ed alla tipologia di bene da stimare, il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach), il metodo del costo (CA Cost Approach) ed il metodo di capitalizzazione dei redditi (IA Income Approach), secondo le modalità precise negli standard sopra citati. Nel seguente caso si procederà con il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach), che consiste nella comparazione del bene oggetto di stima (subject) con altri immobili (comparabili) dalle caratteristiche simili, riconducibili nello stesso segmento di mercato del subject. Il valore di stima deriva dal prezzo degli immobili di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame. La misura delle superfici degli immobili si è svolta con rilievo dell'immobile e confronto con la documentazione catastale.

Il criterio assunto per la misurazione della superficie è il criterio SEL (superficie esterna lorda), il quale include: lo spessore dei muri perimetrali, un mezzo dello spessore delle murature contigue

confinanti con altri edifici, i muri interni, i tramezzi, le colonne, i pilastri, i vani scala e gli ascensori, mentre esclude: i balconi esterni con lati aperti, le rampe di accesso esterne non coperte, passaggi coperti, sporgenze ornamentali, intercapedini.”

6.2 Stima del valore di mercato

Il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali (IVS 2007 - IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue: “Il valore di mercato è l’importo stimato al quale l’immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un’operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un’adeguata promozione commerciale, nell’ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”. Il valore di mercato dell’immobile oggetto di esecuzione (subject) deriva dalla comparazione dello stesso ad immobili con caratteristiche simili, ubicati nei pressi del subject e che siano stati di recente oggetto di compravendita. Tale comparazione prevede, attraverso operazioni aritmetiche, degli aggiustamenti alle singole caratteristiche dei comparabili in modo che questi siano più simili possibile al subject. Tali aggiustamenti implicheranno dunque modifiche ai valori reali di vendita dei comparabili, questi “nuovi” valori verranno definiti valori corretti. A questo punto è possibile dare un valore di mercato al bene oggetto di stima mediante una media aritmetica dei valori corretti dei comparabili utilizzati. Si precisa che i valori corretti per poter determinare il valore di mercato del subject devono rientrare nel 5÷10% di divergenza, ovvero il rapporto tra il valore massimo meno valore minimo e il valore minimo dei valori corretti deve essere inferiore al $5\div10\%$ ($\text{max valore} - \text{min valore} / \text{min valore} < 5\div10\%$).

Valore di mercato attribuito

Si ritiene che la destinazione attuale dei beni, considerata la localizzazione e la tipologia degli stessi , per quanto concerne: - CORPO A) **POSTO MOTO sia la migliore economicamente;**

Per poter utilizzare il metodo M.C.A. sono stati ricercati e reperiti beni simili che chiameremo **COMPARABILI**, identificati per tipologia edilizia e costruttiva dei quali conosciamo il prezzo di mercato per poter poi metterli a confronto con il bene che è oggetto di stima. Tali comparabili sono stati verificati, valutati e ritenuti affidabili.

Si specificano i termini che verranno utilizzati:

con “prezzo marginale” viene indicato il “prezzo che varia al variare della caratteristica e si determina a seconda del caso proposto con una formula matematica appropriata”;

con “superficie esterna lorda (SEL)” viene indicata “l’area di un edificio delimitato da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,5 dal pavimento”;

Inoltre, la “SEL” viene calcolata comprendendo:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi e un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri e le colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, etc..) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, etc.);
- i condotti verticali dell’aria o altro tipo;
- eventuali cabine, centrali termiche, sale impianti interne o contigue all’edificio;
- balconi, terrazze e simili;
- il porticato ricavato all’interno della proiezione dell’edificio;

- non comprendendo:
- le rampe di accesso esterne non coperte;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica;

con “segmento di mercato” viene definita, dopo una mirata analisi economica-estimativa, una precisa distinta parte dell’intero mercato immobiliare non ulteriormente divisibile, definito sulla base dei seguenti parametri:

- la “localizzazione”;
- tipologia di contratto (compravendita, affitti, etc.);
- destinazione (abitazione, ufficio, etc.);
- tipologia immobiliare (terreni o fabbricati, nuovo o usato);
- tipologia edilizia (edificio multipiano, casa singola, etc.);
- dimensioni;
- caratteri della domanda e dell’offerta (privati, intermediari, società);
- forma di mercato (concorrenza monopolistica o oligopolio, etc.);
- livello del prezzo (riferimento temporale);
- numero degli scambi (individua la fase ciclica del mercato);
- rapporti mercantili;

con “rapporto mercantile” viene indicato “il rapporto tra il prezzo unitario della superficie secondaria ed il prezzo unitario della superficie principale”.

Dopo aver effettuato le opportune verifiche e considerazioni ed aver eseguito i relativi conteggi, il sottoscritto esperto ha:

- analizzato e definito il “segmento di mercato” e i “rapporti mercantili”;
- analizzato e definito sia qualitativamente che quantitativamente le caratteristiche dei beni Comparabili;
- calcolato le superfici commerciali (utilizzando la metodologia di rilevo SEL);
- analizzato e definito i “prezzi marginali”.

Il segmento di mercato a cui si è fatto riferimento è formato da immobili a destinazione RESIDENZIALE.

Nel comparto gli immobili presentano una buona uniformità edilizia, con tipologia prevalente ABITAZIONI CIVILI. Nel segmento di mercato NON sono stati rilevati immobili simili come POSTO MOTO, per tipologia oggetto di compravendite.

6.2. RAPPORTO DI VALUTAZIONE

CALCOLO ANALITICO DEL PIÙ PROBABILE VALORE NEL LIBERO MERCATO

Il più probabile valore di mercato è stimato tramite l'applicazione di metodi e procedure di valutazione che riflettono la natura dell'immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul libero mercato. I metodi più comuni utilizzati per stimare il valore di mercato comprendono il metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approach MCA), il metodo finanziario (Income Approach IA) e il metodo dei costi (Cost Approach CA). La determinazione del valore di mercato dell'immobile si otterrà nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS) e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

Il valutatore applica la procedura estimativa del Metodo del confronto di mercato (MCA). Determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili per caratteristiche tecniche intrinseche ed estrinseche. Il metodo del confronto rientra nelle stime pluriparametriche; è un procedimento di stima che permette di Il metodo del confronto si fonda sul principio elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili. Il valutatore seleziona più unità di confronto nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare (immobili comparabili). Per svolgere il confronto diretto tra l'immobile oggetto di valutazione e un immobile comparabile, il perito deve determinare gli aggiustamenti basati sulle differenze tra le caratteristiche immobiliari (ammontare). Gli aggiustamenti sono determinati per ogni singola caratteristica immobiliare, presa in esame mediante la differenza nell' ammontare della caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto, moltiplicata per il prezzo marginale della caratteristica preso con il proprio segno. Il valore di stima deriva dal prezzo dell'immobile di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame.

Le principali fasi di cui si compone il metodo del confronto sono le seguenti:

- 1) analisi di mercato per la rilevazione dei comparabili appartenenti allo stesso segmento di mercato;
- 2) raccolta dati (fonte Conservatoria = Prezzi veri) il più possibile aggiornati al momento della valutazione;
- 3) scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento estimativo;
- 4) calcolo e compilazione della tabella dei dati;
- 5) calcolo e compilazione della tabella dei prezzi marginali;
- 6) costruzione della tabella di stima e verifica tramite calcolo della divergenza;
- 7) sintesi di stima e determinazione analitica ponderata del valore ordinario del bene;
- 8) Conclusioni e determinazione del valore di mercato con aggiunte e detrazioni.

Ministero dell'Economia e delle Finanze



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: PADOVA

Comune: PADOVA

Fascia/zona: Centrale/CARMINE, SAVONAROLA, RIVIERE%20EXT., PORTA%20SAN%20GIOVANNI, CITTA%20GIARDINO, SANTA%20GIUSTINA, SANTO, SANTA%20SOFIA

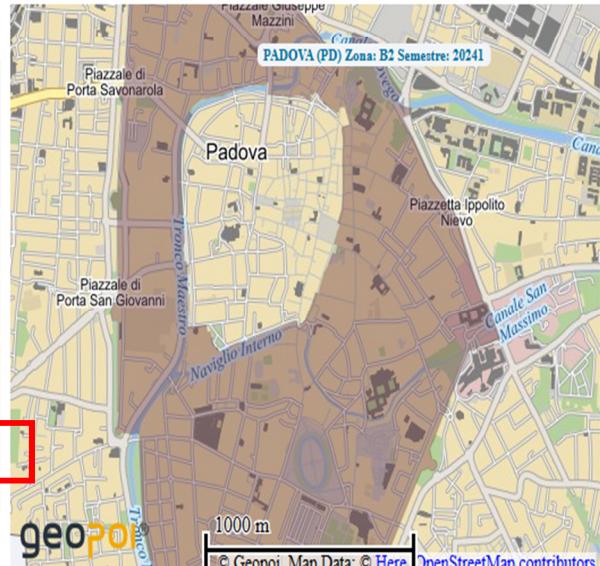
Codice zona: B2

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

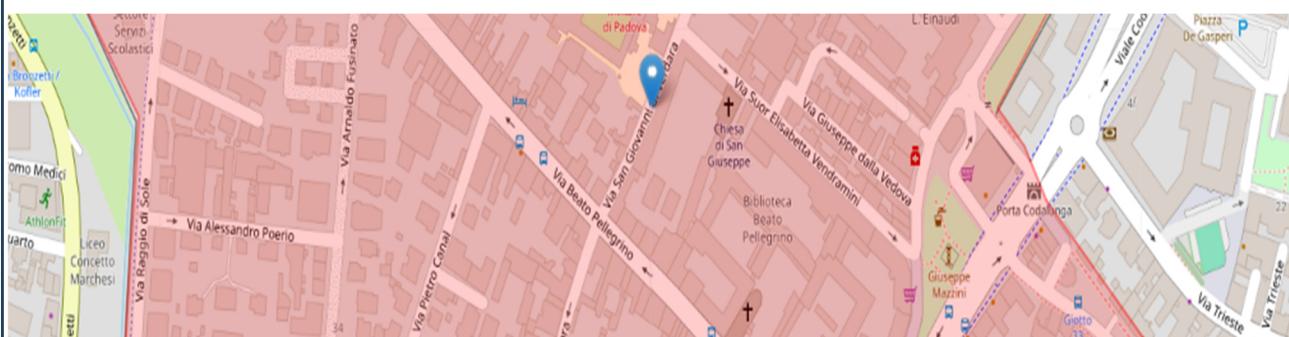
Destinazione: Residenziale

Spazio disponibile per annotazioni



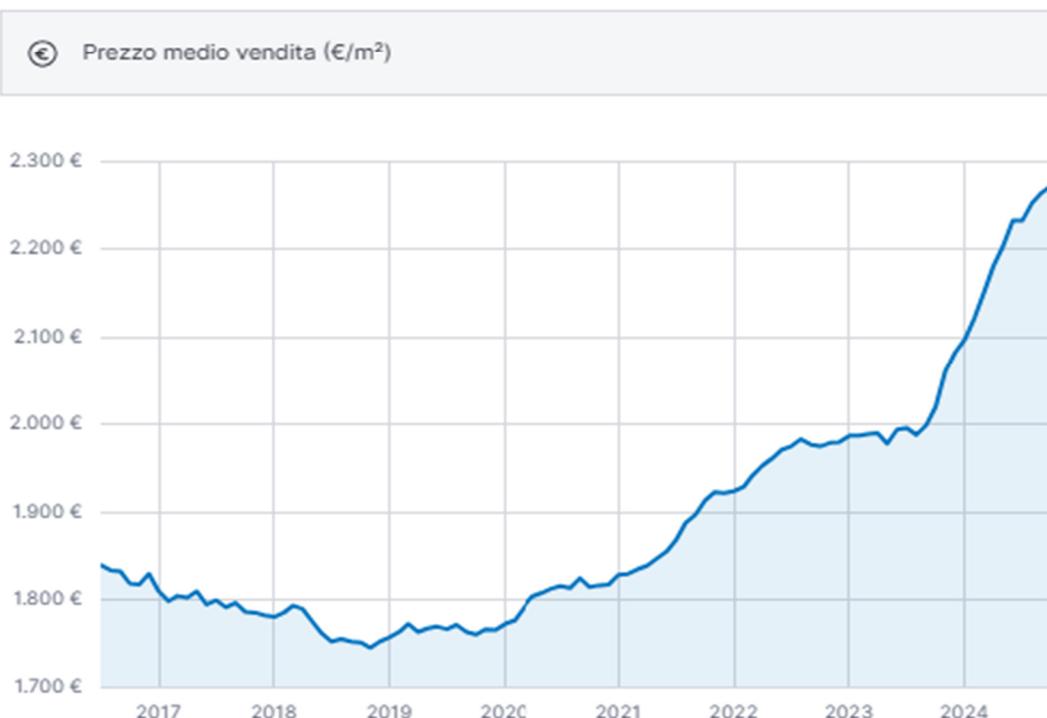
Stampa

Legenda



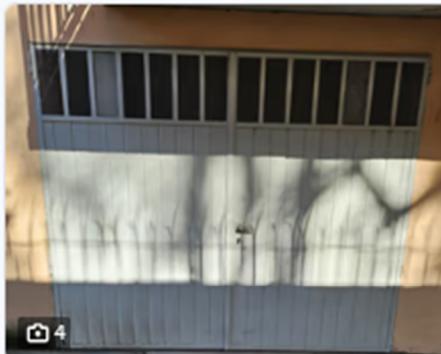
Andamento dei prezzi degli immobili a Padova

I grafici seguenti mostrano l'andamento dei prezzi nel tempo di tutte le tipologie di immobili residenziali a Padova, sia in vendita sia in affitto.



A Ottobre 2024 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 2.272 al metro quadro, con un aumento del 12,48% rispetto a Ottobre 2023 (2.020 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Padova ha raggiunto il suo massimo nel mese di Ottobre 2024, con un valore di € 2.272 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Maggio 2023: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.978 al metro quadro.

**VALUTAZIONE IMMOBILE CORPO A POSTO MOTO
PROPOSTE DI AFFITTO**



Garage singolo zona Santa Rita

Padova (PD) - 8 nov alle 20:36

150 €

15 mq

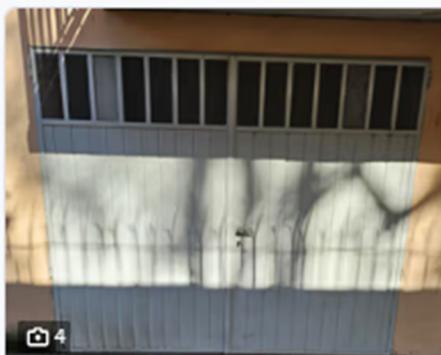


Garage

Padova (PD) - 8 nov alle 16:39

125 €

16 mq

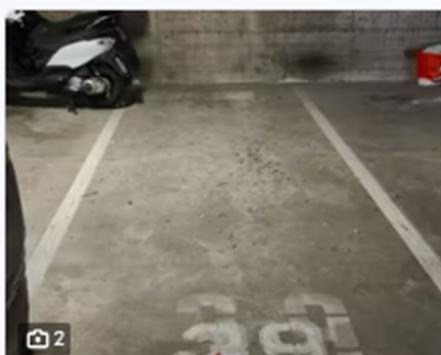


Garage singolo zona Santa Rita

VETRINA Padova (PD)

150 €

15 mq



Posti auto coperti e cantine

VETRINA Padova (PD)

80 €

13 mq



<https://www.subito.it/annunci-veneto/affitto/garage-e-box/padova/padova/>

WORK SERVICE GROUP S.P.A.,
C.F. 10260250963,



€ 95/mese

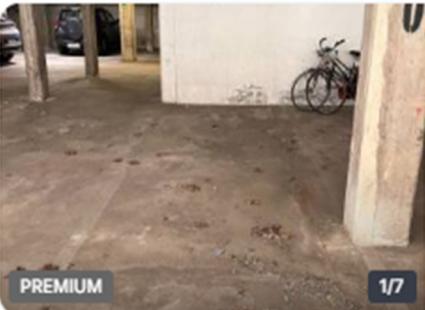
Posto auto - moto vicolo Mezzaluna, Piove di Sacco

PREMIUM 1/18

14 m² Piano T

MESSAGGIO VISITA

AI PORTICI



€ 95/mese

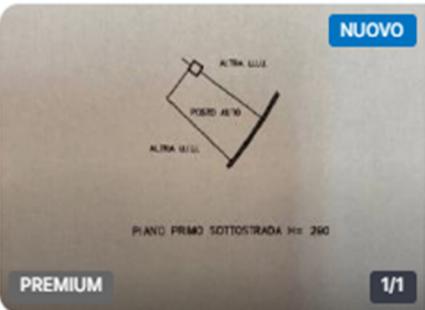
Posto auto - moto via Luigi Pellizzo, Stanga - Pio X, Padova

PREMIUM 1/7

14 m² Piano S

MESSAGGIO VISITA

Angelo Pellegrino



€ 60/mese

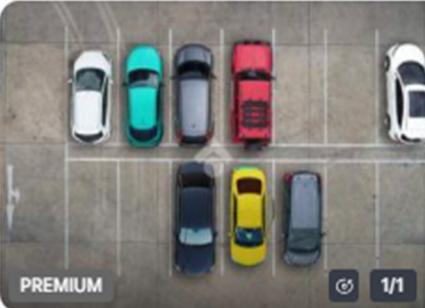
Posto auto - moto via San Crispino 114, Stanga - Pio X, Padova

PREMIUM 1/1

12 m² Piano S

MESSAGGIO

NUOVO



€ 50/mese

Posto auto - moto via Angelo Mazzetto 12, Ponte San Nicolò

PREMIUM 1/1

12 m² Piano T

MESSAGGIO VISITA

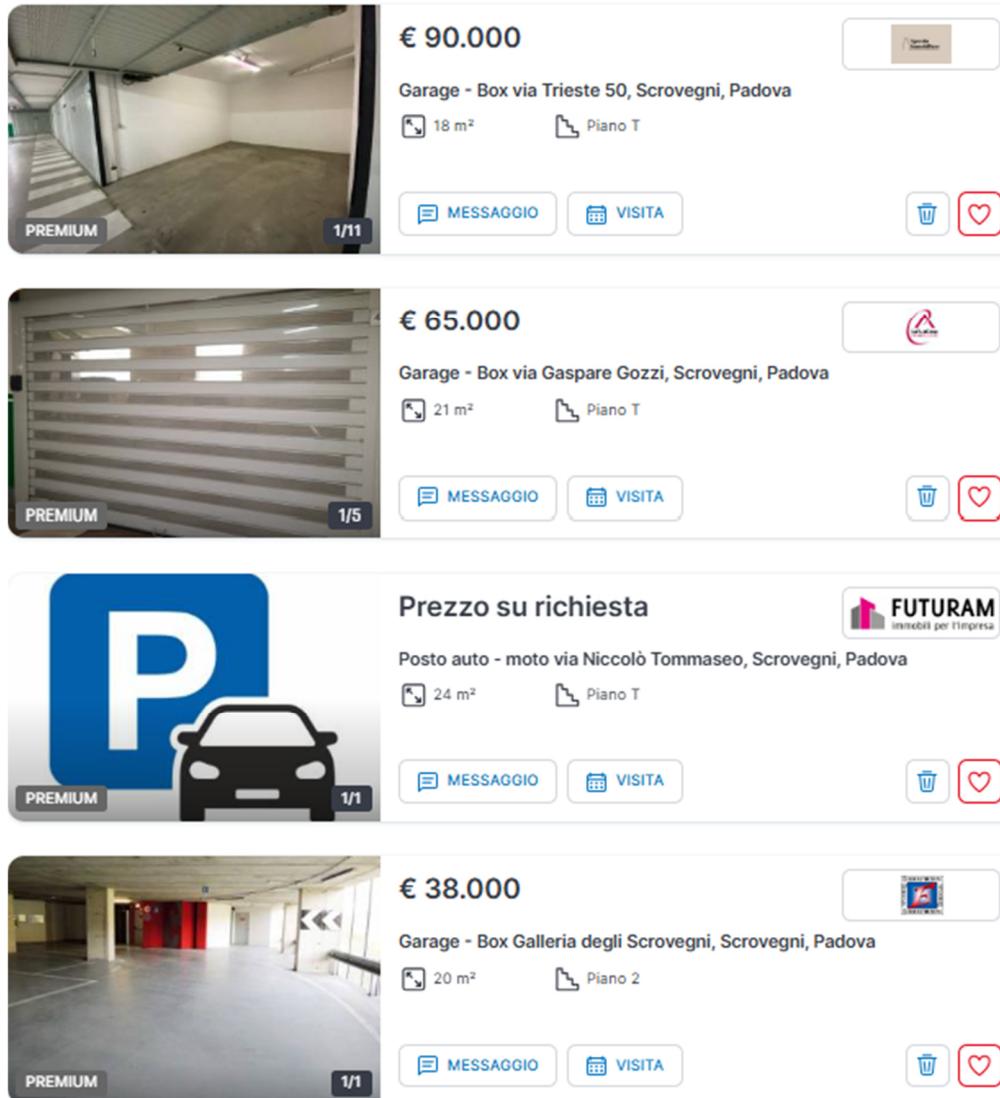
TECNOCASA

<https://www.immobiliare.it/affitto-garage/padova-provincia/?mapCenter>

PROPOSTE DI VENDITA GARAGE IN ZONA CENTRALE PADOVA

5 risultati per: garage in vendita zona Scrovegni a Padova

↑ Più rilevanti ↓



The image displays four separate real estate listing cards, each showing a thumbnail image, the price, the address, dimensions, floor level, and interaction buttons (Message, Visit, Delete, Heart).

- € 90.000**
Garage - Box via Trieste 50, Scrovegni, Padova
18 m² | Piano T
MESSAGGIO | VISITA |
- € 65.000**
Garage - Box via Gaspare Gozzi, Scrovegni, Padova
21 m² | Piano T
MESSAGGIO | VISITA |
- Prezzo su richiesta**
Posto auto - moto via Niccolò Tommaseo, Scrovegni, Padova
24 m² | Piano T
MESSAGGIO | VISITA |
- € 38.000**
Garage - Box Galleria degli Scrovegni, Scrovegni, Padova
20 m² | Piano 2
MESSAGGIO | VISITA |

Procedimento

Dato la particolarità del bene posto in vendita, la mancanza di atti relativi a compravendita di **posti moto**, l'esperto ha sondato il mercato, ha scelto una rosa di immobili comparabili, ne ha analizzato le peculiarità, ha scelto le caratteristiche per le quali gli immobili di confronto differiscono nell'ammontare.

La scrivente ha quindi proceduto ora con la determinazione dei rapporti estimativi, che esprimono la relazione sintetica tra le grandezze economiche estimative; tali rapporti sono espressi spontaneamente dal mercato (rapporti mercantili) o predisposti per l'analisi estimativa (rapporti strumentali).

Sulla base dei dati raccolti è stato possibile determinare i prezzi marginali delle singole caratteristiche (mercantili e strumentali) tra cui il prezzo marginale superficiale che è calcolato dividendo il prezzo

di mercato totale per la superficie complessiva opportunamente ragguagliata con i coefficienti mercantili su esposti.

In considerazione alle analisi su determinate, è possibile procedere all'aggiustamento dei prezzi, ottenendo il prezzo corretto dei singoli comparabili (prezzo del subject, derivante dalle corrispondenti comparazioni con i comparables).

PARAMETRI CONSIDERATI PER LA STIMA DEL POSTO MOTO

1. Ubicazione

L'**ubicazione del POSTO MOTO** incide significativamente sul suo valore. Gli immobili situati in aree centrali, ben servite o in zone ad alta domanda valgono molto di più rispetto a quelli che si trovano in aree periferiche, isolate o difficilmente accessibili.

2. Dimensioni

La superficie idonea per essere occupata da una MOTO anche di grossa cilindrata e **la posizione agevole per le manovre** è un fattore chiave nella valutazione e nella stima del prezzo di tale immobile.

Rispecchia la forma tipica di un posto moto singolo cioè rettangolare, con una larghezza di 1,41 metri e una profondità di 2,70 metri, lo spazio sufficiente per parcheggiare.

3. Condizioni manutentive e strutturali

Le caratteristiche strutturali, lo stato di conservazione e le condizioni manutentive del posto moto sono buone quindi, come facilmente intuibile, ha un valore superiore rispetto a uno datato, danneggiato e che versa in evidente stato di abbandono e che richiede, pertanto, urgenti lavori di riparazione o ristrutturazione.

4. Grado di accessibilità

La facilità di accesso, la vicinanza a strade principali e la comodità d'uso del posto moto determinano un notevole aumento del valore. Essendo infatti in un complesso residenziale di pregio, con accesso agevole, una buona illuminazione, eccellenti servizi di sicurezza e ampi spazi che garantiscono il massimo comfort nel manovrare la moto ha un valore di mercato sicuramente alto.

5. Materiali di costruzione

L'autorimessa è stata costruita utilizzando cemento armato. La qualità dei materiali usati per la costruzione, le finiture e le fondamenta, nonché il sistema scelto per l'isolamento e la presenza di impianti specifici risultano consoni all'epoca di costruzione dell'intero fabbricato.

6. Sistemi di sicurezza

MANCANO i sistemi di sicurezza come allarmi, telecamere di sorveglianza.

WORK SERVICE GROUP S.P.A.,
C.F. 10260250963,

Subject sub 89

IMMOBILE DA VALUTARE (SUBJECT) SUB 89						
Comune di :	PADOVA	Ubicazione	via San Giovanni di Verdara	n°68		
						
Descrizione	Unità residenziale	piano	S1			
Tipologia	Posto moto coperto al piano interrato, facente parte del fabbricato sito in Comune di Padova (PD), alla via San Giovanni di Verdara n° 68 . Accesso dal passo carrabile comune e si scende al piano interrato tramite la rampa comune; il posto moto è contrassegnato dal n° 25 ed è delimitato su due lati dai muri condominiali e su altri due lati da una linea gialla a terra. (Quote proporzionali delle parti comuni ed indivisibili del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile).					
	Comune	foglio	mapp	Abitazione	Sub - Autorim.	Altro
	PADOVA	64	491		Sub 89 cat. C/6	
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 discreto 5 buono 6 ottimo				3	
Superficie commerciale subject	Descrizione e Acronimo	SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica	
	Sup. principale	SUP	0,00	100%	Quantitativa	
	Negozio	NEG	0,00	100%	Quantitativa	
	Posto moto coperto	PMC	4,00	50%	Quantitativa	
	Att. di Prest. Energ. A	APE			Qualitativa	
	Affacci	AFF			Qualitativa	
	Superficie commerciale			2,00	Mq.	
Attuali Intestati	WORK SERVICE GROUP S.P.A C.F. 10260250963 sede in MILANO (MI) Proprietà per 1000/1000					
Provenienza dato	Atto del 16.06.2020 Pubblico ufficiale CASSANO NICOLA Sede PADOVA (PD) Repertorio n. 194.681 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 12109.1/2020 Reparto PI di PADOVA in atti dal 19.06.2020					
Valore di mercato						
	Valore =	2,00 mq x 2.460,00 €= 4.920,00€				
Data formazione prezzo	10-11-2024					

LOTTO 4

CORPO A) VALORE DI MERCATO del POSTO MOTO ALLA DATA DI NOVEMBRE 2024

Valore di mercato attribuito:

In relazione, quindi, all'identificazione catastale, alla consistenza, agli strumenti urbanistici, alle caratteristiche strutturali e tipologiche, dello stato d'uso e di conservazione, del grado di finitura degli immobili, dell'epoca di costruzione, dello stato degli tecnologici, delle potenzialità commerciali degli immobili, dell'effettivo diritto di proprietà, conteggiando le superfici lorde determinate operando su dati metrici desunti dalle planimetrie catastali allegate, si ritiene ragionevole stimare il bene a misura in ragione di:

**CORPO A) VALORE DI MERCATO DEL POSTO MOTO
€ 4.920,00 arrotondato a € 4.900,00**

Valutazione della Quota: Tenendo conto che gli immobili sono in quota di proprietà 1/1, il valore determinato è globalmente assegnato/in quota per:

**CORPO A) VALORE DI MERCATO DEL POSTO MOTO
€ 4.920,00 arrotondato a € 4.900,00**

Le variabili che condizioneranno il mercato nel suo andamento attuale sono molteplici:

- dall'occupazione al peso dell'intervento pubblico;
- la propensione di investimento di famiglie e imprese;

Lo scenario delle compravendite immobiliari, secondo studi condotti a livello europeo, per il mercato residenziale, dove incidono maggiormente le preoccupazioni delle famiglie, registra e registrerà un periodo di sofferenza alternato a picchi di aumento delle vendite, legato a fattori speculativi; anche nel quadro delle compravendite commerciali si registra un calo degli investimenti.

7. Fonti di informazione

Catasto di Padova, Conservatoria dei registri Immobiliari di Padova, ufficio tecnico del Comune di Padova (PD), Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Padova e dati OMI.

8. Adeguamenti e correzioni alla stima

VALORE DI PRONTO REALIZZO DEGLI IMMOBILI A NOVEMBRE 2024 È congruo applicare un abbattimento del 15% per una maggiore appetibilità di vendita nelle condizioni di vendita in amministrazione straordinaria e tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi. Si fa presente infatti, che la stima è stata redatta con riferimento a valori di libero mercato, in condizioni di concorrenza, rilevati dall'acquisizione di atti di compravendita di immobili simili.	
Riduzione del 15% sul valore dell'intero: 738,00 €	€ 4.182,00
Spese tecniche di regolarizzazione appartamento (ex-alloggio custode) e negozio (adibito a locale deposito)	
urbanistica	-
catastale	-€ 800,00

CORPO A)- POSTO MOTO

VALORE DI PRONTO REALIZZO TOTALE DEI BENI
3.382,00 € arrotondato 3.300,00 €

Confronto con trasferimenti pregressi: -

GIUDIZIO DI VENDIBILITÀ: sufficiente la possibilità di vendita del bene analizzato, malgrado la rarefazione degli scambi dovuta alle note attuali difficoltà economiche del mercato immobiliare, causa aumenti tassi d'interessi per rilascio dei mutui; considerando che si prevede una curva decrescente dei tassi d'interessi per rilascio dei mutui entro fine anno 2025, questo potrebbe agevolare la vendita.

MOTIVO: buone le caratteristiche intrinseche dell'immobile; buona l'ubicazione; BUONO lo stato di manutenzione; gli impianti tecnologici DA VERIFICARE FUNZIONAMENTO E ADEGUAMENTI NORMATIVI;

Pubblicità on-line e riviste di settore;

9) OPPORTUNITÀ DI DIVISIONE: NESSUNA

10) COMODA DIVISIBILITÀ

Giudizio: Non comodamente divisibile

Separazione quota: -

Divisione totale: -

Valore quota: -

11) INFORMAZIONI UTILI PER L'ACQUIRENTE

Informazioni e note che il professionista ritiene rilevanti: Si veda note per regolarizzazione amministrativo-urbanistica e catastale; sostituzione condensatore evaporativo;

12) Conclusioni e dichiarazione di rispondenza

L'esperto incaricato ritiene, con il presente Rapporto di Stima (E.I. 226/2013) che si compone di n. 52 facciate oltre ai relativi allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto rispetto al conferito quesito, rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento e riepiloga segue:

- ⇒ stato: BUONO
- ⇒ vendibilità: sufficiente
- ⇒ bene: **POSTO MOTO**
- ⇒ occupazione: proprietari

valore di mercato totale attendibile è calcolato in:

CORPO A) VALORE DI MERCATO POSTO MOTO

€ 4.920,00 arrotondato a € 4.900,00

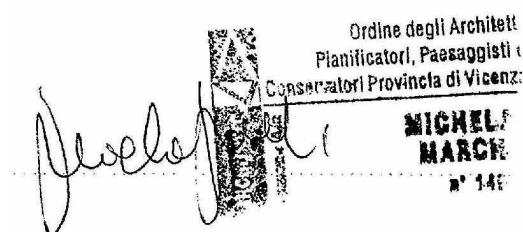
Dichiarazione di rispondenza

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

DICHIARA

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- Di non aver agito in conflitto di interesse.
- Di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.
- Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
- La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.
- Non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.
- È in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.
- Ha ispezionato di persona la proprietà.
- Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto

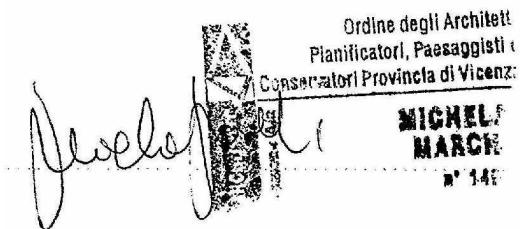
Vicenza lì 12/11/2024
L'ESPERTO STIMATORE
Arch. Michela Marchi



ALLEGATI
CORPO A) POSTO MOTO

ALL.1A-ACCESSO ATTI-Libero Mail_Posta 2024_05293 Stampa
ALL.1-ACCESSO ATTI-posto moto-wetransfer_rinvio-2024-05293_2024-08-13_1417
ALL.1B-ISTANZA ACCESSO ATTI 20240523FG.64-P.491-SUB.89
ALL.2-ACCESSO ATTI INTEGRAZIONE-2024-05293_2024-09-20_0708
ALL.2A-CONSEGNA_ URGENTE_ Richiesta INTEGRAZIONE accesso atti N.2024-05293
ALL.2B-CONSEGNA_ Fw_URGENTE_ RICHIESTA ACCESSO ATTI SAN.GIOVANNI DI VERDARA, PADOVA
ALL.2C-CONSEGNA_ Fw_URGENTE_ RICHIESTA ACCESSO ATTI PER PROCEDURA
ALL.3-DOC_1705491796-VISURA STORICA CATASTALE
ALL.4-DOC_1705492146-PIANTA CATASTALE
ALL.5-DOCUMENTI AMMINISTRATORE- POSTO MOTO DI PROPRIETA' VIA VERDARA 68 PADOVA
ALL.6-ESTRATTO DI MAPPA FG.64-PART.491
ALL.7-ISPEZIONE IPOTECARIA CON ATTO COMPRAVENDITA
ALL.8-Libero Mail_Posta I_POSTO MOTO DI PROPRIETA_VIA VERDARA 68 PADOVA Stampa
ALL.9-Ricevuta pagamento diritti-INTEGRAZIONE ACC. 2024_05293 - VIA SAN GIOVANNI DA VERDARA N° 68 (1)
ALL.10-RILIEVO E CONFRONTO CATASTALE-Posto moto
ALL.11-WorkServiceGroupventennalePadovafg64
ALL.12-WORKSERVICE-PADOVA-CDU- FG.64-MAPP. 491-POSTA CERTIFICATA_ INVIO CDU_MARCHI_MICHELA_N_0292929
ALL.13-WORKSERVICE-PADOVA-CDU-FG.64-MAPP.491-Messaggi - Webmail PEC
ALL.14-WORK SERVICE SRL SRL-RELAZIONE FOTOGRAFICA -POSTO MOTO
ALL.15-VISURA storica p.491 s.89 CON INTESTATARI

Arch. Michela Marchi



WORK SERVICE GROUP S.P.A.,
C.F. 10260250963,