



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



Procedura esecutiva

377/22 R.G. Es.



contro



recante riunita la procedura
n° 145/24 R.G. Es.



contro



PERIZIA DI STIMA

Il presente elaborato aggiorna e sostituisce il precedente del 26.09.2023



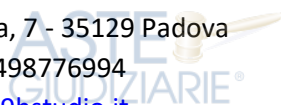
esperto per la valutazione di stima

Arch. Andrea Dondi Pinton

con studio in via Settima Strada, 7 - 35129 Padova

tel 049 8766132 fax 0498776994

e-mail andrea.dondi@9hstudio.it



Procedura esecutiva n° 377/22 recante riunita la n° 145/24

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PAGINA VUOTA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice: dott. Giovanni Giuseppe Amenduni

Perito: arch. Andrea Dondi Pinton

2 di 21

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DONDI PINTON ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 35ef01



PREMESSA.....	5
1. ADEMPIMENTI PRELIMINARI	7
1.a Disamina documentazione ex art. 567 c.p.c	7
1.b Titoli di provenienza	7
1.c Inizio operazioni peritali.....	7
2. ACCERTAMENTI IN RELAZIONE AL BENE.....	8
2.a Identificazione catastale e confini.....	8
• Identificativi risultanti dagli atti di pignoramento e dalle istanze di vendita	8
• Attuali risultanze catastali.....	8
• Confini.....	9
2.b Corrispondenza identificativi catastali	9
• Corrispondenza identificativi tra atti di pignoramento, istanze di vendita e risultanze attuali	9
• Corrispondenza elementi identificativi con stato dei luoghi	9
2.c Stato di possesso: diritti di comproprietà o altri diritti reali con soggetti estranei	10
• Proprietà del bene	10
• Altri diritti reali.....	10
• Rapporti di locazione	10
• Suddivisione in lotti di vendita.....	10
2.d Regime patrimoniale, formalità, vincoli, oneri che rimarranno a carico dell'acquirente.....	10
• Regime patrimoniale.....	10
• Servitù a favore di terzi.....	11
2.e Formalità pregiudizievoli, vincoli, oneri suscettibili di cancellazione	11
• Iscrizioni contro.....	11
• Trascrizioni contro	12
2.f Conformità urbanistica	13
• Destinazione urbanistica dell'area.....	13
• Titoli abilitativi reperiti.....	13
• Agibilità	14
2.g Quota di pertinenza - stralcio in natura - progetto di divisione	14
2.h Difformità urbanistiche	14
2.i Spese condominiali	15
3. DESCRIZIONE DEL COMPENDIO EDILIZIO.....	15
• Contesto urbano	15
• Descrizione del complesso immobiliare nell'insieme	15
• Descrizione analitica dei beni oggetto di esecuzione:	16
• Calcolo superficie commerciale	17
• Quadro riassuntivo caratteristiche costruttive e stato di conservazione:.....	18
• Caratteristiche energetiche	18
4. STIMA DEGLI IMMOBILI	19
• Criteri di stima adottati.....	19
• Stima	19

Giudice: dott. Giovanni Giuseppe Amenduni

Perito: arch. Andrea Dondi Pinton

3 di 21

Procedura esecutiva n° 377/22 recante riunita la n° 145/24

ASTE
GIUDIZIARIE®

PAGINA VUOTA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice: dott. Giovanni Giuseppe Amenduni

Perito: arch. Andrea Dondi Pinton

4 di 21

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DONDI PINTON ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 35ef01



PREMESSA

Con comunicazione del 29.09.2023, il Giudice dell'Esecuzione, all'epoca dott.ssa Manuela Elburgo, formalmente nominava il sottoscritto arch. Andrea Dondi Pinton, con domicilio professionale in Padova via Settima Strada n. 7, esperto per la valutazione di stima del bene pignorato nell'**esecuzione immobiliare n° 377/22** R.G. Es., promossa da _____ contro _____, e lo invitava a comparire, per la formulazione dei quesiti e la prestazione del giuramento. In data 26.09.2023 il sottoscritto ha effettuato deposito telematico del verbale di giuramento presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari.

In data 06.03.2024 il sottoscritto depositava in cancelleria proprio elaborato peritale.

Con comunicazione del 14.02.2025, il Giudice dell'Esecuzione, dott. Giovanni Giuseppe Amenduni, formalmente incaricava il sottoscritto arch. Andrea Dondi Pinton per l'integrazione di proprio elaborato peritale già depositato in data 06.03.2024 per l'E.I. n. 377/22, a seguito di riunione alla predetta procedura originaria della procedura n. 145/24 promossa da _____ contro _____.

A seguito della riunione dei due procedimenti, il sottoscritto procede pertanto alla completa riedizione dell'elaborato peritale, già depositato in data 26.09.2023, con riferimento al medesimo immobile inizialmente colpito limitatamente alla quota del solo signor _____ e ora colpito anche per la quota della signora _____ dunque per l'intera proprietà. Tutti gli elaborati peritali (Perizia, Prospetto riepilogativo e Allegati) vengono aggiornati e integrati riguardando ora due debitori ed entrambe le quote di proprietà, unitamente per l'intero.

Le considerazioni formulate nel primo elaborato vengono comunque del tutto confermate ed unicamente integrate ed aggiornate in base al nuovo pignoramento con il fine di produrre un unico elaborato che possa sostituire integralmente il precedente.

in base alla riunione dei procedimenti

Il presente elaborato sostituisce il precedente del 26.09.2023

(allegato 'A' - Quesito)

Individuazione sommaria del bene oggetto di esecuzione

(come desunto da ATTI DI PIGNORAMENTO e ISTANZE DI VENDITA):

- Identificativi catastali:** Catasto fabbricati - Comune di Tribano PD
Fg. 7 - mapp. 2347 - sub. 5 - A/2 - cons: 5,5 vani - via Martiri d'Ungheria 48bis
- Diritto in esecuzione:** **proprietà per 1/1**
- Ubicazione:** Tribano PD, via Martiri d'Ungheria n. 48bis int. 2
- Qualità del bene:** Appartamento su due livelli con cortili esclusivi, il tutto in complesso trifamiliare di case a schiera;

Riepilogo attività peritale svolta:

Con riferimento all'Esecuzione Immobiliare n. 377/22

- in data 26.09.2023:
 - Deposito telematico del verbale di giuramento, acquisizione del fascicolo presso la Cancelleria del Tribunale di Padova e disamina della documentazione agli atti;
- periodo successivo:
 - Acquisizione del **titolo di provenienza dell'immobile** oggetto di esecuzione presso lo studio del Notaio Roberto Agostini di Padova;

Giudice: dott. Giovanni Giuseppe Amenduni

Perito: arch. Andrea Dondi Pinton

5 di 21

Procedura esecutiva n° 377/22 recante riunita la n° 145/24



- Atto di compravendita (n. 1)
- Note di trascrizione (n. 2)

periodo successivo:

- Indagine presso l'**Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di PD – Servizi Catastali** per l'acquisizione documentale delle visure e delle planimetrie catastali:

- visure per immobili - estratto di mappa - planimetrie catastali

- **Verifica completezza documentazione** depositata ex art. 567 c.p.c.;

- Indagine presso l'**Ufficio Tecnico del Comune di Tribano** per le seguenti operazioni: ricerca delle pratiche edilizie relative al fabbricato in oggetto, presentazione di relativa domanda di accesso agli atti e contestuale domanda di riproduzione della documentazione necessaria ai fini delle verifiche richieste;

in data 25.01.2024:

- Formale **inizio delle operazioni peritali** con sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione alla presenza del sig. debitore;

periodo successivo:

- Indagine l'**Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di PD – Servizio Pubblicità immobiliare** per il **rinnovo delle risultanze catastali ed ipotecarie** indicate nella documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.;

- **Indagine presso Astalegale** per l'acquisizione dei risultati delle vendite giudiziali per immobili nelle zone limitrofe;

- **Indagine di mercato** per la stima degli immobili ed **elaborazione della relazione peritale**;

- **Conclusione delle operazioni peritali** con deposito telematico della perizia di stima presso la cancelleria del Tribunale di Padova entro i termini disposti dal G.E.;

Con riferimento all'Esecuzione Immobiliare n. 145/24

in data 14.02.2025:

- Ricevimento di incarico per l'integrazione di proprio elaborato peritale già depositato in data 06.03.2024 per l'E.I. n. 377/22, a seguito di riunione della procedura n. 145/24 alla predetta procedura originaria.
- Indagine presso gli **Uffici del Catasto** per il rinnovo delle visure e delle planimetrie catastali:

- visure per immobili - estratto di mappa - planimetrie catastali

- **Verifica completezza documentazione** depositata ex art. 567 c.p.c.;

periodo successivo:

- Indagine presso l'**Agenzia del Territorio** per il **rinnovo delle risultanze catastali ed ipotecarie** indicate nella documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. per l'Esecuzione Immobiliare n. 145/24;

- **Indagine presso Astalegale** per l'acquisizione dei risultati delle vendite giudiziali per immobili nelle zone limitrofe;

- **Nuova indagine di mercato** per la verifica di stima degli immobili ed **elaborazione della relazione peritale**;

- **Conclusione delle operazioni peritali** con deposito telematico della perizia di stima presso la cancelleria del Tribunale di Padova entro i termini disposti dal G.E.;

Giudice: dott. Giovanni Giuseppe Amenduni

Perito: arch. Andrea Dondi Pinton

6 di 21



1. ADEMPIMENTI PRELIMINARI**1.a Disamina documentazione ex art. 567 c.p.c**

I creditori hanno depositato la documentazione prevista ex art. 567 c.p.c., ovvero:

- Certificazione Notarile per l'Esec. Imm. N. 377/22 redatta dalla dott.ssa Daniela Cardarelli, Notaio in Monselice, iscritta al Collegio Notarile di Padova, relativo ai soggetti intestatari per gli immobili pignorati, effettuato nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, fino al 05.07.2023;
- Certificazione Notarile per l'Esec. Imm. N. 145/24 redatta dal dott. Gigino Rollo, Notaio in Novoli LE, iscritta al Collegio Notarile di Lecce, relativo ai soggetti intestatari per gli immobili pignorati, effettuato nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, fino al 09.05.2024;

Detta documentazione risulta completa.

1.b Titoli di provenienza

Lo scrivente ha reperito il seguente titolo di provenienza dell'immobile:

- **Atto di compravendita**, redatto dal notaio Roberto Agostini, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Padova, in data 26.01.2006, rep.n. 40677 racc. 7654, registrato a Padova il 30.01.2006 al n. 1102 serie 1T e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova il 31.01.2005 ai nn. 5082/2800 e il 02.03.2006 ai nn. 11351/6211;

Per completezza lo scrivente ha reperito anche la nota di trascrizione dell'atto nn 5082/2800 del 31.01.2006 e rettifica alla precedente nn 11351/6211 del 02.03.2006.

In virtù del suddetto atto, come trascritto e rettificato con le sopracitate note, **il signor e la signora**, all'epoca tra loro coniugati in regime di comunione legale dei beni, **hanno acquistato in regime di comunione legale dei beni la piena ed esclusiva proprietà dell'immobile oggetto della presente esecuzione.**

Nell'atto è dichiarato inoltre che nella vendita sono comprese:

- *"la comproprietà per la quota indivisa di 1/3 dell'accesso pedonale posto a sud del fabbricato [...] Foglio 7 part. 2347, sub.1 [...] bene comune non censibile (accesso pedonale) ai sub 2,3,4,5,6,7 e 8"*
 - *"la comproprietà delle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'Art. 1117 del C.C."*
 - *"la comproprietà per la quota indivisa di 3/28 della strada comune (accesso carraio e pedonale) identificata al Catasto terreni con la particella 2371"* (trattasi di corte comune in partita catastale 2)
- (allegato 'B' - Titolo di provenienza e note di trascrizione e rettifica)**

1.c Inizio operazioni peritali

E' stata data comunicazione al debitore, tramite lettera raccomandata inviata il giorno 02.10.2023, dell'inizio operazioni peritali prevedendo sopralluogo presso gli immobili secondo le modalità comunicate al debitore dal Custode nominato.

Il giorno 25.01.2024, **è stato regolarmente effettuato il sopralluogo presso l'immobile** alla presenza del sig. debitore ivi residente.

2. ACCERTAMENTI IN RELAZIONE AL BENE

Il bene in oggetto è costituito dalla proprietà per l'intero di un appartamento in complesso trifamiliare di case a schiera, realizzato alla metà degli anni '2000, sviluppato su due livelli con zona giorno al piano terra e zona notte al piano primo, insieme a due cortili di pertinenza esclusiva, dei quali uno con posto auto. L'immobile è ubicato a Tribano PD, in via Martiri d'Ungheria n. 48bis int. 2

2.a Identificazione catastale e confini

- **Identificativi risultanti dagli atti di pignoramento e dalle istanze di vendita**

Gli atti di pignoramento, le note di trascrizione e le istanze di vendita colpiscono il seguente bene:

Identificativi catastali:

Catasto fabbricati - Comune di Tribano PD

Fg. 7 - mapp. 2347 - sub. 4-5-6 tra loro graffiati - A/2 - cons: 5,5 vani - via Martiri d'Ungheria 48bis

Fg. 7 - part. 2347 - sub. 1 – partita A (strada di accesso pedonale e carroia)

Catasto terreni - Comune di Tribano PD

Fg. 7 - part. 2347 - ENTE URBANO - sup. 06 are 81 ca

Fg. 7 - part. 2371 - – partita 2 – CORTE - sup. 01 are 71 ca (Accessorio comune ad ente rurale ed urbano)

Diritto colpito

Proprietà per 1/1

- **Attuali risultanze catastali**

Appartamento

Catasto Fabbricati - Comune di Tribano (PD)

Fg. 7 - part. 2347 - sub. 4 gr 5 gr 6 - cat. A/2 - cl. 1 - cons. 5,5 vani - sup. catastale: totale 105 mq - totale escluse aree scoperte 97 mq - rendita € 440,28 - via Martiri d'Ungheria - P: T-1

- Dati immobili derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

- Immobili intestati a:

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

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

- Dati intestazione derivanti da: Atto del 26/01/2006 Pubblico ufficiale AGOSTINI ROBERTO Sede PADOVA (PD) Repertorio n. 40677 - COMPRAVENDITA Rettifica la trasc. n.2800/2006 Nota presentata con Modello Unico n. 6211.1/2006 Reparto PI di PADOVA in atti dal 06/03/2006

Il fabbricato sorge su area così censita:

Catasto Terreni - Comune di Tribano (PD)

Fg. 7 - part. 2347 - ENTE URBANO - sup. 06 are 81 ca

- Dati immobili derivanti da: Tipo Mappale del 12/08/2005 Pratica n. PD0190066 in atti dal 12/08/2005 (n. 190066.1/2005)

La proprietà comprende la quota di comproprietà sulle parti comuni, tra cui:

Vialetto pedonale

Catasto Fabbricati - Comune di Tribano (PD) - **B.C.N.C. dal 21/10/2005**

Fg. 7 - part. 2347 - sub. 1 – partita A - - via Martiri d'Ungheria - P: T

- Dati immobili derivanti da: Variazione del 21/10/2005 Pratica n. PD0260904 in atti dal 21/10/2005 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 54991.1/2005)

Giudice: dott. Giovanni Giuseppe Amenduni

Perito: arch. Andrea Dondi Pinton

8 di 21

Strada di accesso pedonale e carraio comune:Catasto Terreni - Comune di Tribano (PD) - **Accessorio comune ad ente rurale ed urbano dal 27.12.2005****Fig. 7 - part. 2371 - -- partita 2 – CORTE** - sup. 01 are 71 ca

- Dati immobili derivanti da: Frazionamento del 27/12/2005 Pratica n. PD0312553 in atti dal 27/12/2005 (n. 312553.1/2005)

• **Confini****Confini del lotto (C.T. fg. 7 part. 2347):**

nord: part. 2372 - 2348 (lotti edificati di altra proprietà) part. 2371 (corte comune)
 sud: part. 2791 (lotto inedito di altra proprietà)
 ovest: part. 2346 (lotti inediti di altra proprietà)
 est: via Martiri d'Ungheria (strada pubblica)

Confini dell'appartamento (C.F. fg. 7 part. 2347 sub. 4 gr 5 gr 6):

nord: part. 2371 (corte comune)
 sud: part. 2347 sub. 1 (vialetto pedonale comune)
 ovest: part. 2347 sub. 2 gr 3 (appartamento di altra proprietà)
 est: part. 2347 sub. 7 gr 8 (appartamento di altra proprietà)

Si provvede ad allegare le visure catastali, estratto di mappa, planimetrie catastali, rilasciati dal servizio telematico dell'Ufficio provinciale di Padova dell'Agenzia del Territorio.
 (la documentazione catastale forma l' **Allegato C**)

2.b Corrispondenza identificativi catastali• **Corrispondenza identificativi tra atti di pignoramento, istanze di vendita e risultanze attuali**

Relativamente ai dati identificativi sopra indicati si può confermare la corrispondenza tra gli identificativi catastali risultanti dagli atti di pignoramento e dalle istanze di vendita, nonché tra questi e le attuali risultanze catastali.

• **Corrispondenza elementi identificativi con stato dei luoghi**

Relativamente alla regolarità catastale dell'immobile in oggetto si rileva unicamente che la planimetria catastale dell'appartamento presenta una sola lieve difformità rispetto all'ultimo stato assentito ed allo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo, nello specifico i locali di soggiorno e di cucina risultano invertiti. La difformità non dà luogo a variazioni di consistenza e rendita dell'unità e **non necessita di aggiornamento catastale.**

Relativamente all'area su cui sorge il fabbricato e alla strada di accesso, censito come accessorio, queste risultano accatastate al Catasto terreni e **l'estratto di mappa appare corrispondente allo stato dei luoghi rilevabile a vista e constatato in sede di sopralluogo, fatta salva ogni eventuale verifica topografica dei confini, che esula dalla presente valutazione.**

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

Giudice: dott. Giovanni Giuseppe Amenduni

Perito: arch. Andrea Dondi Pinton

9 di 21

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

- **Proprietà del bene**

Come risulta dalla documentazione agli atti e come appurato in base alle indagini ipocatastrali effettuate ed al titolo di provenienza reperito, di cui al precedente paragrafo 1.b, l'abitazione censita al **Fg. 7 - part. 2347 - sub. 4 gr 5 gr 6** risulta così intestato:

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

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

Nell'atto di acquisto degli immobili i debitori hanno dichiarato essere coniugati in regime di comunione legale dei beni.

Si richiama quanto precisato al precedente paragrafo 1.b relativo al titolo di provenienza in base al quale il vialetto di accesso censito al catasto fabbricati **Fg. 7 - part. 2347 - sub. 1 - partita A**, catastalmente priva di intestati, risulta acquistata per la quota di **2/6 (1/6 ciascuno)** mentre il vicolo censito al catasto terreni **Fg. 7 - part. 2371 - -- partita 2 - CORTE** - sup. 01 are 71 ca (Accessorio comune ad ente rurale ed urbano), catastalmente privo di intestati, risulta acquistato per la quota di **6/56 (3/56 ciascuno)**. La certificazione notarile del Notaio Gigino Rollo indica i proprietari delle restanti quote risultati dai registri immobiliari.

- **Altri diritti reali**

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

- **Rapporti di locazione**

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

- **Suddivisione in lotti di vendita**

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

Il lotto si intende comprendere tutti i diritti accessori, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive anche in relazione alle reti tecnologiche esistenti espressamente richiamate nell'atto di compravendita.

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

- **Regime patrimoniale**

Sulla base di Estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio rilasciato dal Comune di Azzano Decimo PN in data 23.02.2024, il sig. _____ e la sig.ra _____ risultano avere contratto matrimonio in data _____

Con nota del 25.03.2021 n.RG. 1031/2021 del Tribunale di Padova, si comunica che in data 25.03.2021 è stato omologato il verbale di separazione consensuale dei coniugi sottoscritto il

(il Certificato di matrimonio è riportato nell'**allegato H**)

Giudice: dott. Giovanni Giuseppe Amenduni

Perito: arch. Andrea Dondi Pinton

10 di 21

• **Servitù a favore di terzi**

L'atto di compravendita menziona esplicitamente la costituzione di servitù reciproche per l'ispezione e manutenzione di condutture e pozzetti per servizi tecnologici posti nel sottosuolo dei cortili esclusivi e dell'accesso pedonale comune.

Lo scrivente non ha riscontrato la sussistenza, a carico del bene pignorato, di ulteriori gravami non suscettibili di cancellazione; **non risultano, dai pubblici registri trascrizioni relative ad ulteriori vincoli ed oneri che possano rimanere a carico dei beni o dell'acquirente**, in particolare non risultano:

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

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

Sono state rinnovate, relativamente all'immobile in oggetto, le **risultanze catastali ed ipotecarie** indicate nella documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. per l'Es.Imm. 377/22, ovvero certificazione notarile del Dott.ssa Daniela Cardarelli e per l'Es.Imm. 145/24, ovvero certificazione notarile del dott. Gigino Rollo, e alla data del 14.04.2025 le stesse **risultano invariate rispetto a quanto indicato nelle due certificazioni notarili**.

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

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

• **Iscrizioni contro**

1) **Iscrizione ai nn. 5518 R.G. / 1134 R.P. del 01/02/2006: Ipoteca volontaria**

Descrizione: Atto notarile pubblico
Notaio: Agostini Roberto - rep.n. 40678/7655 del 26/01/2006
Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo Totale: € 290.000,00
A favore: fondiaro
 - relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1
A carico: -
 - **relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/2**
 in regime di comunione legale
 -
 - **relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/2**
 in regime di comunione legale

Beni colpiti: **Unità negoziale n. 1** - Comune di Tribano PD
 1) **Catasto Fabbricati - Fig. 7 - part. 2347 - sub. 4**
 nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 5,5 vani - via Martiri d'Ungheria - P: T-1;
 gruppo graffiati 1
 2) **Catasto Fabbricati - Fig. 7 - part. 2347 - sub. 5**
 nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 5,5 vani - via Martiri d'Ungheria - P: T-1;

Giudice: dott. Giovanni Giuseppe Amenduni

Perito: arch. Andrea Dondi Pinton

11 di 21



gruppo graffati 1

- 3) **Catasto Fabbricati - Fg. 7 - part. 2347 - sub. 6**
 nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 5,5 vani - via Martiri d'Ungheria - P: T-1;
 gruppo graffati 1
- 4) **Catasto Terreni - Fg. 7 - part. 2374 - sub. 5** - nat: A2 Abitazione di tipo civile
- 5) **Catasto Terreni - Fg. 7 - part. 2374 - sub. 6** - nat: A2 Abitazione di tipo civile

Osservazioni:

- *Gli immobili n. 1), 2) e 3) all'unità neg. n. 1 corrispondono all'oggetto della presente esecuzione;*
- *Gli immobili n. 4) e 5) all'unità negoziale n. 1 si ritiene siano stati indicati in maniera ERRATA, in quanto al Catasto Terreni (come indicato nella nota) esiste la particella 2374 ma, essendo un terreno, è priva di subalterni ed è costituita da un terreno sito altrove nel comune di Tribano e di proprietà di terzi estranei all'ipoteca e al procedimento. Al catasto fabbricati non esiste nessuna particella con il numero 2374. Che si tratti di un errore sembra confermato dal fatto che anche l'atto di compravendita e la sua trascrizione avevano erroneamente invertito le cifre della particella 2347 scrivendo "2374". L'atto e la sua trascrizione sono stati rettificati mentre l'ipoteca riporta due immobili in più (il n.4 e il n.5) che non hanno corrispondenza in catasto.*

● **Trascrizioni contro**

1) **Trascrizione ai nn. 22837 R.G. / 16233 R.P. del 21/06/2023: Verbale di pignoramento**

Pubblico ufficiale: Uff.Giudiziario di Padova - cf: 80015080288 - rep. 2858/2023 del 12/05/2023

Specie: Atto esecutivo o cautelare

Descrizione: Verbale di pignoramento immobili

Richiedente: avv.

A favore: -
 relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/2

A carico: -
 relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/2

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

1) **Catasto Fabbricati - Fg. 7 - part. 2347 - sub. 6**

nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 5,5 vani - via Martiri d'Ungheria 48bis

Osservazioni:

- *Il pignoramento colpisce un solo immobile, l'immobile n. 1) costituito da uno dei cortili di pertinenza esclusiva comunque graffato con il sub 4, abitazione, e con il sub 6, altro cortile di pertinenza;*

2) **Rettifica a Trascrizione ai nn. 14360 R.G. / 10222 R.P. del 18/04/2024: Verbale di pignoramento**

Pubblico ufficiale: Uff.Giudiziario di Padova - cf: 80015080288 - rep. 1791/2024 del 19/03/2024

Specie: Atto esecutivo o cautelare

Descrizione: Verbale di pignoramento immobili

Richiedente:

A favore: -
 relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/2

A carico: -
 relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/2

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

1) **Catasto Fabbricati - Fg. 7 - part. 2347 - sub. 4 gr 5 gr 6**

nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 5,5 vani - via Martiri d'Ungheria 48bis

Osservazioni:

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

Giudice: dott. Giovanni Giuseppe Amenduni

Perito: arch. Andrea Dondi Pinton

12 di 21



3) **Trascrizione ai nn. 16894 R.G. / 12080 R.P. del 08/05/2024: Verbale di pignoramento***Pubblico ufficiale:* Uff. Giudiziario di Padova - cf: 80015080288 - rep. 2303/2024 del 27/04/2024*Specie:* Atto esecutivo o cautelare*Descrizione:* Verbale di pignoramento immobili*Richiedente:**A favore:* -

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

A carico:

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

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

Beni colpiti: **Unità negoziale n. 1** - Comune di Tribano PD1) **Catasto Fabbricati - Fg. 7 - part. 2347 - sub. 4 gr 5 gr 6**

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

2) **Catasto Terreni - Fg. 7 - part. 2347** - nat: EU Ente urbano - cons. 06 are 81 ca3) **Catasto Terreni - Fg. 7 - part. 2347 - sub. 1** - nat: EU Ente urbano4) **Catasto Terreni - Fg. 7 - part. 2371** - nat: CO - cons. 01 are 71 ca**Osservazioni:**

- *L'immobile 1) all'unità negoziale n. 1 corrisponde all'immobile oggetto dei procedimenti riuniti;*
- *Gli immobili 2), 3) e 4) corrispondono a parti comuni, accessori e beni comuni non censibili privi di intestati al catasto ma indicati con precise quote di proprietà nell'atto di acquisto da parte dei signori come riportato anche nella certificazione notarile per il procedimento 145/2024 del Notaio Gigino Rollo e come precisato al paragrafo 2.c della presente relazione relativo allo stato di possesso dei beni.*

2.f Conformità urbanistica

Il sottoscritto ha effettuato accurate indagini allo scopo di verificare la conformità urbanistica e valutare la presenza di eventuali opere abusive nell'immobile in oggetto. con la precisazione che tale valutazione è stata fatta sulla base di quanto possibile discernere a vista e mediante misure a campione in fase di sopralluogo, ritenendo non prevista e di fatto non percorribile la verifica di tutte le dimensioni e caratteristiche dell'immobile (misure, stratigrafie, sicurezza impianti, isolamento acustico e termico, staticità e quant'altro).

- **Destinazione urbanistica dell'area**

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

Si forniscono comunque le previsioni urbanistiche di Piano.

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

- Zona Residenziale di Completamento C1\8.2

- **Titoli abilitativi reperiti**

Si è provveduto ad indagare presso gli uffici del Comune di Tribano, allo scopo di reperire tutte le possibili pratiche edilizie riguardanti gli immobili in oggetto ivi conservate, comprese eventuali pratiche di condono, consultando attentamente quanto messo a disposizione dall'Ufficio Tecnico Comunale, che ha prodotto i seguenti provvedimenti:

- **"Permesso di Costruire n. 41/2004"**, rilasciato in data 14.12.2004, intestato al sig. _____ per
"progetto unitario per opere di ristrutturazione edilizia e nuova costruzione previo demolizione,

Giudice: dott. Giovanni Giuseppe Amenduni

Perito: arch. Andrea Dondi Pinton

13 di 21

per la realizzazione di otto unità abitative con sanatoria", sul terreno allora censito al fg. 7 mapp. 1807 - 1800 - 1797 in via Martiri d'Ungheria;

- **"Permesso di Costruire n. 50"**, rilasciato in data 19.01.2006, intestato alla ditta ed al sig. _____ per *"variante al P.d.c. n. 41/2004 del 14.12.2004 relativa al fabbricato unifamiliare 'B' e trifamiliare 'C'"*, sul terreno allora censito al fg. 7 mapp. 2343-2344-2345-2346-2347, con trasferimento di intestazione prot.n. 1140 del 07.02.2006;

I suddetti provvedimenti, fatte salve le precisazioni al primo paragrafo del presente capitolo, legittimano lo stato attuale del fabbricato nel suo complesso e delle unità immobiliari oggetto di procedura ad eccezione di lievi difformità descritte ed analizzate nel successivo paragrafo "Difformità urbanistiche".

- **Agibilità**

- **"Dichiarazione di fine lavori e richiesta di certificato di agibilità prot.n. 709"**, presentata in data 25.01.2006, intestata alla ditta _____, relativa al *"Fabbricato C"*, censito al fg. 7 mapp. 2343, a cui ha fatto seguito attestazione di conclusione del procedimento e di maturazione di silenzio assenso prot.n. 2983 del 06.04.2006

L'immobile in oggetto risulta dunque dotato di agibilità per formazione di silenzio assenso.

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

Il bene è colpito per l'intero, non si rendono dunque necessari né eventuale stralcio in natura di quota né progetto di divisione.

2.h Difformità urbanistiche

Dal raffronto tra gli elaborati grafici assentiti con i succitati provvedimenti autorizzativi e quanto appurato dal sottoscritto in sede di sopralluogo, in relazione all'unità immobiliare in oggetto di esecuzione si rilevano solo difformità molto lievi e precisamente:

- al piano terra risultano invertite le destinazioni d'uso della zona soggiorno e della zona cucina, facenti comunque parte di uno stesso unico vano senza quindi che ciò possa comportare non conformità di tipo igienico sanitario;
- gli elaborati dell'ultimo permesso di costruire in variante, che ha reso abitativo tutto il piano terra spostando all'esterno il posto auto, rappresentano ancora il portone carrabile del garage previsto con il permesso di costruire iniziale, nel senso che per mero **errore grafico** il prospetto non è stato aggiornato con la sostituzione del portone con una porta finestra;
- sul fronte nord, al pergolato previsto dalla pratica edilizia originaria è stata sovrapposta una copertura in policarbonato. Tale banale intervento, a rigore, trasforma la prevista pergola in tettoia non autorizzata e non autorizzabile dal momento che non rispetta la distanza minima di 1,5 m dal confine di proprietà prevista dal Regolamento edilizio di Tribano. Data la tipologia componibile della struttura si ritiene che la soluzione più facilmente percorribile sia di **ricondere il manufatto a pergolato rimuovendo la copertura praticamente senza nessun costo**;
- in corrispondenza del cortile sud, si è rilevata la presenza di un box in legno per ricovero attrezzi da giardino, realizzato a ridosso del fronte sud dell'abitazione. Non essendo la sua costruzione riconducibile ad alcuna pratica edilizia, non rispettando le disposizioni previste dall'Art. 3.3.3.6 del Regolamento Edilizio, si ritiene dato lo scarso valore del manufatto che **la sua rimozione possa**

Giudice: dott. Giovanni Giuseppe Amenduni

Perito: arch. Andrea Dondi Pinton

14 di 21

essere l'opzione più conveniente e facilmente attuabile per eliminare la difformità, anche in questo caso con un costo irrilevante.

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

2.i Spese condominiali

L'immobile in oggetto non costituisce parte di condominio.

3. DESCRIZIONE DEL COMPENDIO EDILIZIO

• Contesto urbano

L'immobile si trova in Comune di Tribano, a circa 300 m dal centro comunale, a circa 30 km dalla città di Padova, nelle vicinanze della Strada regionale 104 'Monselice-Mare', in una zona residenziale di espansione di recente lottizzazione e di apprezzabile contesto caratterizzato primariamente da edilizia residenziale di costruzione recente, con buona dotazione di verde privato e ampi spazi aperti circostanti. Presenta inoltre ottima accessibilità ed è contigua al centro municipale, ampiamente dotato di servizi quali poste, attività commerciali, asili, scuole (primarie e secondarie di primo grado), si trova nelle vicinanze di una fermata di trasporto pubblico extraurbano e della autostrada A13 'Bologna-Padova'.

L'immobile si trova dunque in una pregevole zona residenziale che, leggermente defilata rispetto al centro di Tribano, vanta il pregio di una densità edilizia non intensiva, una apprezzabile tipologia e qualità dell'edificato, presenza di verde pubblico e privato.

• Descrizione del complesso immobiliare nell'insieme

Il bene oggetto della presente esecuzione, come già introdotto nei paragrafi precedenti, fa parte di un fabbricato trifamiliare a destinazione residenziale, morfologicamente assibilabile ad un edificio di case a schiera, ultimato nella seconda metà degli anni '2000 nell'ambito di un pregevole progetto unitario che ha coinvolto anche il lotti addicenti con demolizione e ricostruzione di altri due edifici residenziali creando un piccolo complesso di case e giardini con accesso da una stradina privata comune (mappale 2371). I beni in oggetto occupano la porzione centrale della schiera trifamiliare, l'edificio è sviluppato su due piani fuori terra, con giardini privati sul fronte e sul retro, il complesso si presenta accurato nella composizione volumetrica e nella scelta delle principali finiture, concepito secondo canoni diffusi dell'attuale edilizia residenziale nel territorio veneto, che richiamano l'edilizia tradizionale locale nel rispetto dell'ambiente rurale e delle tradizioni costruttive locali.

La trifamiliare presenta una pianta pressoché rettangolare a piani sfalsati, sorge su di un lotto di circa 680 mq di cui 190 mq coperti; le tre porzioni sono del tutto indipendenti ma condividono un vialetto comune di accesso pedonale pavimentato in palladiana di porfido lungo il lato sud del lotto da via Martiri d'Ungheria (part. 2347 - sub 1 - BCNC), condividono inoltre ed una strada privata carrabile in masselli autobloccanti di calcestruzzo posta a nord da via Giuseppe Verdi, che è in comune anche con i due edifici costruiti insieme sui due lotti adiacenti a nord (part. 2371 - corte comune). La maggior parte delle recinzioni è in paletti metallici e rete plastificata, i cancelli sono tutti in ferro zincato.

L'edificio presenta strutture portanti e pareti in muratura di laterizio con solai in laterocemento, il solaio di copertura è anch'esso in laterocemento a due falde, il manto di copertura è in tegole curve di laterizio, le lattonerie sono in lamiera. L'edificio si presenta all'esterno con fronti intonacati ed ogni

Giudice: dott. Giovanni Giuseppe Amenduni

Perito: arch. Andrea Dondi Pinton

15 di 21

appartamento è tinteggiato con una propria colorazione, l'unità in oggetto presenta tinteggiature di colore crema con i parapetti dei terrazzini in mattoni pieni faccia a vista, le forometrie sono regolari.

Le caratteristiche costruttive sono di tipo tradizionale, il linguaggio architettonico è pregevole, l'aspetto generale e la qualità delle finiture sono di buon livello. Nel suo insieme si ritiene che il fabbricato sia di fattura senz'altro buona, tutte le parti appaiono conservate in uno stato di manutenzione molto buono, non sono presenti lesioni né difetti costruttivi apparenti.

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

Composizione e dati metrici principali

- Cucina-soggiorno, due camere, due bagni, terrazzino, due cortili di pertinenza esclusiva con posto auto scoperto;
- Superficie netta calpestabile dell'appartamento: 74 mq;
- Superficie netta calpestabile del terrazzino: 5 mq;
- Superficie scoperta: 50 mq;
- L'appartamento ha altezza netta circa: 2,7 m;

Appartamento

L'appartamento ha accesso principale al piano terra attraverso un vialetto pedonale lungo il fronte principale del complesso trifamiliare, trattandosi di una porzione centrale di edificio a schiera, l'unità è libera su due lati e dispone di due scoperti di proprietà su cui affacciano i fronti finestrati a sud e a nord. L'appartamento è provvisto di un secondo ingresso in corrispondenza del cortile nord dove è presente un posto auto scoperto.

Distribuzione interna:

Piano terra

La porta di accesso principale immette in una generosa zona giorno (di circa 29 mq) che attraversa tutta la lunghezza dell'appartamento ed è articolata in modo da avere una zona cottura pranzo e una zona soggiorno; l'ambiente è ampiamente finestrato sia a nord che a sud con affaccio sui due cortili di proprietà esclusiva;

Dal soggiorno, tramite un disimpegno di circa 2 mq, è possibile accedere ad un bagno\lavanderia (di circa 6 mq), finestrato a nord e dotato di w.c., lavandino ed attacco per la lavatrice;

Piano primo

La scala interna posta in corrispondenza del soggiorno conduce ad un disimpegno al piano primo (di circa 4 mq), finestrato tramite serramento tipo 'velux', che distribuisce alla zona notte:

- camera matrimoniale (di circa 17 mq), finestrata a sud con affaccio su terrazzino di circa 5 mq;
- camera singola (di circa 10 mq), finestrata a nord;
- bagno (di circa 6 mq), finestrato a nord, dotato di w.c., bidè e vasca da bagno, sono presenti gli attacchi per un lavandino che attualmente risulta rimosso;

Finiture interne:

I serramenti esterni sono in legno, dotati di vetrocamera e di scuri esterni in legno verniciato alla padovana con serrature di sicurezza, la ferramenta è cromosatinata, al primo piano è presente anche un serramento per tetti tipo 'Velux'. I serramenti appaiono tutti risalire agli anni di costruzione dell'edificio, ovvero metà anni '2000, lo stato di manutenzione e conservazione è abbastanza buono, si segnala la necessità di manutenzione per alcuni degli scuri in legno;

Giudice: dott. Giovanni Giuseppe Amenduni

Perito: arch. Andrea Dondi Pinton

16 di 21

- Le porte interne sono tutte a battente in legno di noce, alcune dotate di specchiature in vetro, le maniglie sono cromosatinate, il portoncino di ingresso è in legno di tipo blindato di fattura industriale con specchiature in vetro. I serramenti risalgono completamente agli anni di costruzione dell'edificio e si trovano in uno stato di manutenzione e di conservazione discreto, con qualche segno di usura;
- I pavimenti della zona giorno come anche i pavimenti ed i rivestimenti dei bagni sono tutti in gres porcellanato, i pavimenti delle camere sono in parquet di legno, non appaiono essere stati rinnovati in anni recenti, risalgono agli anni di costruzione dell'edificio, lo stato di manutenzione e di conservazione è sostanzialmente discreto, sono stati rilevati alcuni lievi segni di usura nei pavimenti delle camere e del soggiorno;
- Le pareti ed i soffitti sono finiti con rasature a gesso e tinteggiate principalmente di colore bianco, sono presenti anche tinteggiature in altre colorazioni e in finitura con tecnica a spugnato. Le tinteggiature non appaiono essere state rinnovate in anni recenti, lo stato di conservazione è complessivamente discreto ma è lievemente compromesso dalla presenza di muffe su parte dei soffitti e nelle parti alte delle pareti riconducibili ad umidità da condensa dovuta a ponti termici e da percepibile scarsa aerazione dei locali da parte dell'utilizzatore;
- La scala interna è di tipo prefabbricato con struttura metallica e gradini in legno, il parapetto è in metallo con corrimano in legno;
- L'impianto elettrico è dotato di quadro elettrico con salvavita, tutti gli elementi appaiono in buone condizioni, è presente un citofono, l'impianto elettrico è funzionante e rispondente agli standard normativi dell'epoca di costruzione;
- L'impianto termico è autonomo e destinato sia al riscaldamento che alla produzione di acqua calda sanitaria, sono presenti radiatori in ferro e scaldaserviette, la caldaia è a gas metano ed è del tipo murale esterna a scomparsa;
- E' presente un condizionatore al piano primo, tuttavia l'impianto per lo scarico della condensa è ancora provvisorio ed attualmente realizzato fuori traccia;

L'aspetto generale dell'appartamento è buono, con spazi coerentemente distribuiti, con finiture e dotazioni impiantistiche di buon livello, che sono completamente risalenti agli anni di costruzione dell'edificio ed appaiono in uno stato di manutenzione e di conservazione discreto ad eccezione della percepibile usura in alcuni punti della pavimentazione in gres porcellanato ed in legno e dei lievi problemi di muffe sui soffitti dovuti a ponti termici ed a scarsa aerazione. Il taglio dell'appartamento, la tipologia del complesso trifamiliare, il contesto circostante e la vicinanza al centro comunale di Tribano sono sicuramente pregevoli e a vantaggio di una buona commerciabilità dell'immobile.

• **Calcolo superficie commerciale**

(Il calcolo è effettuato secondo le consuetudini del mercato locale e con riferimento ai criteri di cui al D.P.R. n. 138/98 e alla Norma UNI 10750)

Le superfici di calcolo sono ricavate dagli elaborati urbanistici e catastali

	sup. lorda	% ragguaglio	sup. ponderata
Appartamento	94,0 mq	100,00%	94,0 mq
Terrazzino	5,0 mq	30,00%	1,5 mq
Cortili	50,0 mq	*0,00%	0,0 mq
Totale			96,0 mq

Giudice: dott. Giovanni Giuseppe Amenduni

Perito: arch. Andrea Dondi Pinton

17 di 21

* Nella parametrizzazione della superficie commerciale non si è tenuto conto della superficie a cortile (percentuale di ragguaglio 0%) in quanto i prezzi noti di mercato riferibili a immobili assimilabili tengono già conto della presenza di cortili con medesimo rapporto proporzionale senza che questi vengano valutati esplicitamente nella superficie commerciale vendibile.

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

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

Involucro edilizio

Elemento	Caratteristiche costruttive	Qualità \ fattura	Stato di conservazione
Solai (tipologia)	laterocemento	buona	buono
Murature perimetrali	muratura in laterizio	buona	buono
Copertura (tipologia)	a falde in laterocemento	buona	buono
Manto di copertura	tegole curve	buona	buono
Finitura esterna pareti	intonaco tinteggiato	buona	buono

Appartamento

Elemento	Caratteristiche costruttive	Qualità \ fattura	Stato di conservazione
Portone di ingresso	Portoncino blindato in legno	buona	discreto
Finitura interna pareti	Rasature a gesso tinteggiate	buona	in parte da ripristinare
Serramenti interni (porte)	in legno, parte con specchiature	buona	buono
Serramenti esterni (finestre)	In legno con vetrocamera, scuri in legno	buona	discreto
Pavimenti	Gres porcellanato, parquet di legno	buona	discreto
Finiture bagni	gres porcellanato, sanitari in porcellana	buona	discreto
Impianto termico ed idrosanitario	autonomo, caldaia esterna a gas, radiatori in ferro e scaldasalviette	buona	buono
Impianto elettrico	presente	buona	funzionante
Impianto condizionamento	presente - da completare	buona	funzionante

• **Caratteristiche energetiche**

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

Tipologia unità:	Appartamento su complesso trifamiliare di case a schiera
Orientamento:	Nord e sud
Piano:	Terra e primo
Superfici disperdenti in %:	70 %
Spessore chiusure esterne verticali:	~ 30 cm
Composizione chiusure esterne verticali:	Murature in laterizio senza coibentazione
Tipologia serramenti esterni:	in legno con vetrocamera dotati di scuri esterni
Tipologia impianto e caldaia:	Impianto tradizionale autonomo con caldaia a gas metano e radiatori in ferro

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

4. STIMA DEGLI IMMOBILI

- **Criteri di stima adottati**

Si procede alla valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile sopra descritto attraverso il metodo di stima sintetico-comparativo sulla base di prezzi noti di mercato attuali e riferiti a beni assimilabili per caratteristiche e consistenza a quello in oggetto.

Nella fattispecie le caratteristiche ritenute influenti sulla più probabile quotazione del bene possono essere distinte in:

- **caratteristiche estrinseche**, quali il comune di appartenenza, la fascia urbana di ubicazione, il tenore sociale della zona, l'accessibilità e la presenza di strutture pubbliche e private; in particolare è stata considerata con attenzione l'esatta ubicazione del complesso, relativamente al Comune di Tribano si rilevano valutazioni di mercato sensibilmente diverse a seconda dell'esatta posizione e del quartiere di riferimento, ciò in funzione del fatto che nelle varie zone esistono contesti urbani ed edilizi estremamente differenti e di diverso pregio riconducibili a segmenti di mercato del tutto distinti;
- **caratteristiche intrinseche**, quali la tipologia edilizia, l'epoca di costruzione, lo stato di conservazione e di efficienza, la categoria catastale, il piano, la dimensione, la dotazione di balconi e terrazze, la dotazione di spazi scoperti privati o comuni, la luminosità, la qualità delle vedute, la tipologia e il pregio delle finiture, la dotazione impiantistica, la vetustà e le condizioni di obsolescenza e di manutenzione;
- **situazione giuridica**, quali la conformità alle leggi urbanistiche e alle altre disposizioni urbanistiche, la presenza di eventuali servitù attive o passive, l'eventuale stato di locazione e le relative condizioni contrattuali.

- **Stima**

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

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

L'indagine di mercato è stata fatta a partire da uno screening degli annunci di vendita con i principali motori di ricerca immobiliari: www.casa.it, www.immobiliare.it, www.case.trovit.it, www.immobilmamente.com, www.risorseimmobiliari.it, www.idealista.it individuando offerte con immobili paragonabili, in particolare per zona di inserimento, tipologia, dimensione, pregio, vetustà e stato di conservazione.

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

Le valutazioni già esperite all'epoca della redazione della precedente perizia, sono state rinnovate alla data attuale senza riscontrare variazioni significative che possano influire sul valore di stima precedentemente individuato.

Giudice: dott. Giovanni Giuseppe Amenduni

Perito: arch. Andrea Dondi Pinton

19 di 21

Stima con metodo sintetico comparativo

Si è proceduto alla ricerca di mercato di valori unitari per beni assimilabili, ovvero **immobili nella stessa zona, della stessa epoca e tipologia, con livello di conservazione, posizione urbana simile, grado di vetustà simile e della stessa dimensione, ovvero appartamenti di buon livello in complessi plurifamiliari a schiera, con più camere e spazi scoperti, che in questa zona costituiscono un taglio molto commerciabile.**

Valori OMI

La Banca dati dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate, per la fascia comprendente la zona B1 Centrale \ Centro capoluogo riferito al 2° semestre 2024 (dato disponibile più recente):

- per Abitazioni di tipo civile in stato di conservazione normale, indica un valore di mercato compreso tra 930 e 1.050 €/mq di superficie catastale.

Il valore risulta invariato rispetto all'epoca del precedente **elaborato** peritale.

Valori desunti dal mercato

E' stata rinnovata la verifica del mercato locale di immobili, con particolare riferimento ad edifici con abitazioni risalenti agli anni '90 - '2000.

In base alle informazioni acquisite e ad una opportuna parametrizzazione tra gli immobili presi a riferimento e quello in oggetto, si può confermare una forbice per il valore unitario medio di mercato, riferito ad un tempo di vendita ordinario, compreso tra 1.100 e 1.300 €/mq commerciale.

Nella parametrizzazione del prezzo unitario si sono considerati in particolare:

come fattori in aumento, in generale per il complesso il buono stato di manutenzione e di conservazione del complesso, una collocazione inserita in una zona residenziale di recente formazione situata nei pressi del centro comunale, in particolare per l'appartamento un buono stato di manutenzione e di conservazione, un orientamento favorevole e la presenza di scoperto privato e di un posto auto in cortile di proprietà esclusiva;

come fattori in diminuzione, in generale l'assenza di un'area di parcheggio esterna in particolare per l'appartamento l'assenza di locali accessori e di un garage o di un box auto;

Il sottoscritto ha quindi assunto **come più probabile valore medio unitario di mercato attuale un importo pari a 1.190,00 euro/mq di superficie commerciale.**

Alla luce di quanto sopra esposto il più probabile **valore di libero mercato** attribuibile alla proprietà per l'intero dell'immobile in oggetto, nelle attuali condizioni di conservazione e manutenzione, **tenendo conto dell'attuale congiuntura del mercato immobiliare**, supposto libero da persone, risulta pari a:

Sup. commerciale in mq	Valore unitario€/mq	Valore medio di mercato
96,0	€ 1.190,00	€ 114.000,00

Giudice: dott. Giovanni Giuseppe Amenduni

Perito: arch. Andrea Dondi Pinton

20 di 21



Si considera infine un abbattimento del valore di mercato stimato, per tenere conto dell'assenza di garanzia per vizi; si quantifica forfettariamente un abbattimento del 15%, indicando dunque un valore complessivo di libera alienabilità dei beni oggetto di procedura, nell'attuale stato di locazione, arrotondato, pari a:

€ 97.000,00 (euro novantasettemila/00)

alla data del 7 maggio 2025



Le consistenze indicate e le analisi compiute sono espresse al fine di pervenire ad un giudizio di stima. Si chiarisce che, come da consuetudine del settore immobiliare, i beni devono essere intesi, ai fini commerciali, valutati a corpo e non a misura.



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



Padova, 7 maggio 2025

arch. Andrea Dondi Pinton



Sono allegati al presente elaborato di aggiornamento della perizia, in sostituzione della precedente del 26.09.2023, e ne fanno parte inscindibile i seguenti documenti:

Prospetto riepilogativo – aggiornamento in sostituzione del precedente del 26.09.2023

Fascicolo Allegati – aggiornamento in sostituzione del precedente del 26.09.2023

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



Giudice: dott. Giovanni Giuseppe Amenduni

Perito: arch. Andrea Dondi Pinton

21 di 21

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

