

TRIBUNALE DI PADOVA
Prima sezione civile - Esecuzioni immobiliari
Giudice dott.ssa Paola Rossi

ASTE
GIUDIZIARIE®
Procedura esecutiva
390/23 R.G. Es.

ASTE
GIUDIZIARIE®

contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
PERIZIA DI STIMA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

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®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice: dott.ssa Paola Rossi

Perito: arch. Andrea Dondi Pinton

2 di 24
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PREMESSA**5**

1. ADEMPIMENTI PRELIMINARI.....	6
1.a Disamina documentazione ex art. 567 c.p.c.....	6
1.b Titoli di provenienza	6
1.c Inizio operazioni peritali	7
2. ACCERTAMENTI IN RELAZIONE AL BENE	7
2.a Identificazione catastale e confini	7
• Identificativi risultanti dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita.....	7
• Attuali risultanze catastali	7
• Confini.....	8
2.b Corrispondenza identificativi catastali.....	9
• Corrispondenza identificativi tra atto di pignoramento, istanza 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	11
2.d Regime patrimoniale, formalità, vincoli, oneri che rimarranno a carico dell'acquirente	11
• Regime patrimoniale	11
• Regolamenti o vincoli di natura condominiale	11
• Eventuali formalità, vincoli ed oneri.....	11
2.e Formalità pregiudizievoli, vincoli, oneri suscettibili di cancellazione.....	11
• Iscrizioni contro	12
• Trascrizioni contro	13
2.f Conformità urbanistica	13
• Destinazione urbanistica dell'area	14
• Titoli abilitativi reperiti	14
• Agibilità	15
2.g Quota di pertinenza - stralcio in natura - progetto di divisione	15
2.h Difformità urbanistiche.....	15
2.i Spese condominiali.....	18
3. DESCRIZIONE DEL COMPENDIO EDILIZIO	18
• Contesto urbano	18
• Descrizione del complesso immobiliare nell'insieme.....	19
• Descrizione analitica del bene oggetto di esecuzione:.....	19
• Calcolo superficie commerciale.....	21
• Quadro riassuntivo caratteristiche costruttive e stato di conservazione:	21
• Caratteristiche energetiche	22
4. STIMA DELL'IMMOBILE	22
• Criteri di stima adottati	22
• Stima	22

Giudice: dott.ssa Paola Rossi

Perito: arch. Andrea Dondi Pinton



PAGINA VUOTA



Giudice: dott.ssa Paola Rossi

Perito: arch. Andrea Dondi Pinton

4 di 24
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PREMESSA

Con comunicazione del 02.04.2024, il Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Paola Rossi, 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° 390/23** R.G. Es., promossa da _____ contro _____ e lo invitava a comparire, per la formulazione dei quesiti e la prestazione del giuramento. In data 08.04.2024 il sottoscritto ha effettuato deposito telematico del verbale di giuramento presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari. (**allegato 'A' - Quesito**)

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

Identificativi catastali: Catasto fabbricati - Comune di Padova PD
Fg. 72 - mapp. 243 - sub. 18 - A/2 - cons: 2,5 vani - via Antonio Tonzig n. 5/A
Diritto in esecuzione: proprietà per 1/1
Ubicazione: Padova PD, quartiere 'Pescarotto' - via Antonio Tonzig n. 5, scala B, interno 15
Qualità del bene: **Minialloggio** con soppalco e terrazzino, il tutto in complesso condominiale con posto auto esterno di pertinenza concessionato come AAUT-Alloggio Ammobiliato ad Uso Turistico regolamentato dalla normativa regionale in materia turistica tra le "Strutture ricettive complementari"

Riepilogo attività peritale svolta:

- in data 08.04.2024:
- 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 degli immobili** oggetto di esecuzione presso lo studio del Notaio Mario Caracciolo di Padova:
 - Atto di compravendita (n. 1)
 - Indagine presso gli **Uffici del Catasto** per l'acquisizione documentale delle visure e delle planimetrie catastali:
 - visure per immobili - estratto di mappa - planimetrie catastali
 - **Verifica completezza documentazione** depositata **ex art. 567 c.p.c.**;
- periodo successivo:
- Indagine presso l'**Ufficio Tecnico del Comune di Padova** per le seguenti operazioni: ricerca delle pratiche edilizie relative al fabbricato in oggetto, presentazione di relativa domanda di accesso agli atti e contestuale domanda di riproduzione della documentazione necessaria ai fini delle verifiche richieste;
- in data 22.05.2024:
- Formale **inizio delle operazioni peritali** con sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione alla presenza della sig.ra _____ locataria;
- periodo successivo:
- Indagine presso l'Agenzia del Terroitorio per il **rinnovo delle risultanze catastali ed ipotecarie** indicate nella documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.;

Giudice: dott.ssa Paola Rossi

Perito: arch. Andrea Dondi Pinton

- Approfondimento, con ulteriore accesso presso l'Ufficio Tecnico Comunale, per la valutazione delle complesse vicende urbanistiche degli immobili in oggetto;
- **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.;

1. ADEMPIMENTI PRELIMINARI

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

Il creditore ha depositato la documentazione prevista ex art. 567 c.p.c., ovvero sia Certificazione Notarile redatta dal dott. Stefano Finardi, Notaio in Treviglio BG, iscritto al Collegio Notarile di Bergamo, relativo ai soggetti intestatari per gli immobili pignorati, effettuato nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, fino al 19.02.2024.

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 Mario Caracciolo, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Padova, in data 13.07.2004, rep.n. 19700 racc. 7459, registrato a Padova il 19.07.2004 al n. 7538 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova il 20.07.2004 ai nn. 34517/20089;

In virtù del suddetto atto, il signor _____ dichiarato essere coniugato in regime di separazione dei beni, ha acquistato la piena proprietà dell'immobile oggetto della presente esecuzione, compresa la quota di comproprietà superficaria dell'area coperta e scoperta e sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del C.c., nello specifico il sub. 18 (cortile comune), sub. 20 (atrio e vano scale), sub. 50 (portico e nicchia contatori Enel), sub. 52 (locale contatori acqua), sub. 53 (portico e giardino). La parte acquirente dichiara nell'atto di conferire procura alla parte venditrice "per la redazione del regolamento di condominio del fabbricato e delle relative tabelle millesimali, per il calcolo e la determinazione delle quote millesimali di comproprietà [...], per stabilire i criteri ed i termini di ripartizione delle spese condominiali [...]". Con l'atto è compresa nella vendita "quale vera e propria pertinenza dell'unità in oggetto, [...], il diritto di uso esclusivo di porzione dell'area condominiale, adibita a posto auto e contraddistinta con il n. 2" nell'allegato C al presente atto, "quanto sopra nel rispetto di una distanza di ml. 5 onde permettere comodamente l'accesso da e per l'ingresso agli attuali box". L'atto notarile richiama l'atto di rep.n. 18373 del 30.03.2004 dello stesso notaio in cui la parte venditrice si riservava "la facoltà di procedere all'individuazione di eventuali porzioni di area condominiale (sul sub. 7) da adibire a posti auto, nonché, si riserva la facoltà di assegnare dette porzioni, anche in uso esclusivo, agli acquirenti delle unità immobiliari [...] quali vere e proprie pertinenze".

Giudice: dott.ssa Paola Rossi

Perito: arch. Andrea Dondi Pinton

Si fa presente sin d'ora che il tipo di alloggio è stato concesso come "appartamento ammobiliato ad uso turistico" e non come residenza e che il suddetto atto di compravendita, stipulato tra l'esecutato e il costruttore, non menziona questa circostanza indicando l'immobile come "appartamento" o "abitazione" o "alloggio" ma senza specificare che trattasi appunto di "appartamento ammobiliato ad uso turistico". L'atto menziona correttamente i titoli edilizi e da una disamina attenta dei titoli rilasciati e degli elaborati assentiti si può evincere chiaramente che l'immobile è destinato esclusivamente all'utilizzo turistico e non ai fini di residenza, tuttavia a parere dello scrivente la lettura dei soli contenuti dell'atto potrebbero indurre a ritenere che l'oggetto della compravendita è un appartamento ad uso residenziale e non necessariamente un appartamento ad uso esclusivamente turistico.

(allegato 'B' - Titolo di provenienza)

1.c Inizio operazioni peritali

E' stata data comunicazione al debitore, tramite lettera raccomandata inviata il giorno 06.05.2024, dell'inizio operazioni peritali prevedendo sopralluogo presso l'immobile secondo le modalità comunicate al debitore dal Custode nominato.

Il giorno 22.05.2024, è stato regolarmente effettuato il sopralluogo presso l'immobile alla presenza sig.ra locataria.

2. ACCERTAMENTI IN RELAZIONE AL BENE

Il bene in oggetto è costituito dalla proprietà per l'intero di un minialloggio concesso come "AAUT - appartamento ammobiliato ad uso turistico", annoverato tra le "Strutture ricettive complementari" secondo la normativa regionale veneta in materia turistica:

- LRV 33 del 04-11-2002 vigente all'epoca della realizzazione
- LRV 11 del 14.06.2013 e DGRV 419-2015 vigenti al momento attuale .

L'alloggio è situato al piano secondo con terrazzino e soppalco in piano sottotetto, insieme a posto auto scoperto di pertinenza al piano terra, il tutto in complesso condominiale "Condominio le Pame". L'immobile è ubicato a Padova, quartiere 'Pescarotto', in via Tonzig n. 5, scala B, interno 15.

2.a Identificazione catastale e confini

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

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

Identificativi catastali:	Catasto fabbricati - Comune di Padova PD
	Fg. 72 - mapp. 243 - sub. 18 - A/2 - cons. 2,5 vani - via Antonio Tonzig n. 5/A
Diritto colpito	Proprietà per 1/1

• Attuali risultanze catastali

Appartamento

Catasto Fabbricati - Comune di Padova (PD)

Fg. 72 - part. 243 - sub. 18 - cat. A/2 - cl. 3 - cons. 2,5 vani - sup. catastale: totale 47 mq - totale escluse aree scoperte 45 mq - rendita € 393,80 - via Antonio Tonzig n. 5/A scala 8 int. 8 - P: 2-3

- Dati immobili derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/12/2018 Pratica n. PD0214967 in atti dal 10/12/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGG. ANSC (n. 111778.1/2018);

- Immobili intestati a:

- Diritto reale: **proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni**
- Dati intestazione derivanti da: Atto del 13/07/2004 Pubblico ufficiale CARACCILO MARIO
Sede PADOVA (PD) Repertorio n. 19700 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello
Unico n. 20088.1/2004 Reparto PI di PADOVA in atti dal 21/07/2004;

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

Cortile comune

Catasto Fabbricati - Comune di Padova (PD) - **B.C.N.C. dal 10.12.2018**

Fig. 72 - part. 243 - sub. 7 - partita A - via Antonio Tonzig n. 5/A - P: T

- Dati immobili derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/12/2018 Pratica n. PD0214958 in atti dal 10/12/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 111769.1/2018);

Atrio e vano scale comuni

Catasto Fabbricati - Comune di Padova (PD) - **B.C.N.C. dal 10.12.2018**

Fig. 72 - part. 243 - sub. 20 - partita A - via Antonio Tonzig n. 5/A - P: T-1-2

- Dati immobili derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/12/2018 Pratica n. PD0214969 in atti dal 10/12/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 111780.1/2018);

Portico e nicchia contatori

Catasto Fabbricati - Comune di Padova (PD) - **B.C.N.C. dal 10.12.2018**

Fig. 72 - part. 243 - sub. 50 - partita A - via Antonio Tonzig n. 5/A - P: T

- Dati immobili derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/12/2018 Pratica n. PD0214991 in atti dal 10/12/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 111802.1/2018);

Il fabbricato sorge su area così censita:

Catasto Terreni - Comune di Padova (PD)

Fig. 72 - part. 243 - ENTE URBANO - sup. 18 are 15 ca

- Dati immobili derivanti da: FRAZIONAMENTO del 19/09/2012 Pratica n. PD0248209 in atti dal 19/09/2012 presentato il 18/09/2012 (n. 248209.1/2012);

• **Confini**

Confini del lotto (C.T. fg. 72 part. 243):

- nord: via Antonio Tonzig (strada pubblica)
- sud: part. 137 (lotto ineditato di altra proprietà)
- ovest: part. 138 (lotto edificato di altra proprietà) e **part.242 area scoperta di altra proprietà di fatto ricompresa nello scoperto condominiale**
- est: part. 526-770-140-139 (lotti edificati di altra proprietà), via Pietro Maroncelli (strada pubblica)

Confini del minialloggio (C.F. fg. 72 part. 243 sub. 18):

- nord: sub. 17 (alloggio di altra proprietà)
- sud: sub. 19 (alloggio di altra proprietà)
- ovest: distacco su scoperto condominiale
- est: sub. 20 (vano scala condominiale)

Giudice: dott.ssa Paola Rossi

Perito: arch. Andrea Dondi Pinton

8 di 24
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 atto di pignoramento, istanza di vendita e risultanze attuali**

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

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

Alloggio

L'immobile risulta accatastato con categoria A/2 quindi con destinazione catastale residenziale, come previsto per questo tipo di alloggi fermo restando che dal punto di vista urbanistico l'alloggio è concessionato esclusivamente per uso alloggio ammobiliato ad uso turistico, non avendo i requisiti minimi previsti dal regolamento edilizio comunale per gli alloggi residenziali.

La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo.

Si osserva che nella documentazione catastale è riportato l'indirizzo "via Antonio Tonzig n. 5/A, scala B, interno 8", in sede di sopralluogo si è rilevato l'indirizzo "via Antonio Tonzig n. 5, scala B, interno 15".

Lotto su cui sorge il fabbricato

Sulla base di quanto è stato verificare a vista in sede di sopralluogo e sovrapponendo il fotopiano dell'area con l'estratto di mappa, si rileva che l'area scoperta condominiale, ricomprende all'interno dell'area pavimentata e delimitata da recinzioni oltre al mappale 243 correlato al fabbricato, anche il contiguo mappale 242 risultato di proprietà di terzi: trattasi di un lotto di circa 15 mq censito al Catasto Terreni come 'Incolto produttivo' di classe U ed attualmente intestato alla sig.ra

estranea alla presente esecuzione e deceduta il

L'insieme del sedime dei mappali 242 e 243 è rappresentato altresì come sub. 7 nell'elaborato planimetrico del mappale 243 e si ritiene che tale rappresentazione sia impropria.

In relazione alle pratiche edilizie relative alla costruzione del complesso, nella modulistica e nei titoli edilizi si fa menzione esclusivamente del mappale 243, mentre negli elaborati grafici allegati il limite dell'area di intervento viene esteso anche al mappale 242 ed indicato come area inclusa nel limite di proprietà nell'elaborato planivolumetrico.

Lo scrivente ha reperito il frazionamento che del 1971 che ha dato origine sia alla particella 243 (ex 138 b) che alla particella 242 (ex 233 b). Apparentemente il frazionamento aveva lo scopo di creare due lotti di forma regolare scambiandosi reciprocamente due particelle, tuttavia non è stato reperito nessun trasferimento della particella 242 (ex 233 b).

In relazione ai titoli di provenienza dell'area su cui è stato edificato il condominio, non viene fatta alcuna menzione di tale particella, che di fatto è integralmente ricompreso negli spazi condominiali e lungo il suo confine nord si attesta il cancello carrabile che immette nello scoperto condominiale. Lo scrivente non ha reperito dati utili neanche a fronte di ispezione ipotecaria sulla particella estranea

(le visure, l'estratto di mappa e le planimetrie catastali formano l'**allegato 'C'**, la scheda di frazionamento che ha originato gli attuali mappali 242 e 243 forma l'**allegato 'M'**)

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 ipocatastali effettuate ed al titolo di provenienza reperito, di cui al precedente paragrafo 1.2, il bene oggetto del presente procedimento risulta così intestato:

-
Diritto reale: **proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni**

Nell'atto di acquisto dell'immobile il debitore ha dichiarato essere coniugato in regime di separazione dei beni.

- **Altri diritti reali**

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

- **Rapporti di locazione**

L'immobile è occupato in virtù di "**Contratto di locazione ad uso abitativo**", ai sensi dell'art. 2 comma 1 Legge n. 431 del 09.12.1998, stipulato in data 10.02.2006 tra il sig. (locatore) e la sig.ra (locataria), registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Padova 1 al n. 1945 serie S.3 il 22.02.2006. **La durata del contratto è di 4 anni con decorrenza dal 01.03.2006 e scadenza al 28.02.2010**, con rinnovazione tacita per ulteriori 4 anni ovvero fino al 28.02.2014, **di seguito rinnovato ogni 4 anni, la prossima scadenza è al 28.02.2026.**

Il canone di locazione è di € 6.000,00 annui, pari a € 500,00 mensili.

Valutazione congruità in base al valore catastale dell'immobile:

Abitazione:	A/2
Canone:	€6.000,00 annui, pari a 500 € mensili
Superficie commerciale:	37 mq
Rendita:	€ 393,80 €
Valore catastale al 22.07.2024:	€ 45.483,90
canone congruo 10% valore catastale:	€ 4.548,39 annui

In base al canone minimo ricavabile dalla rendita catastale, il canone in essere risulta congruo.

Valutazione congruità in base ai valori OMI

Il valore medio di locazione proposto dall'OMI per la tipologia e la zona in oggetto, è di circa 5 €/mq di superficie lorda al mese, da cui si ricaverebbe un canone mensile di € 185 mensili.

In base ai valori OMI il canone in essere risulta essere ampiamente congruo.

Il canone risulta congruo anche in base ai canoni correnti applicati per tipologie comparabili.

Stante la data di registrazione del contratto, precedente al pignoramento, e stante la congruità del canone locativo, si potrebbe ritenere che il contratto possa essere da considerare opponibile all'eventuale acquirente.

Giudice: dott.ssa Paola Rossi

Perito: arch. Andrea Dondi Pinton

10/01/24
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Si rileva tuttavia che il contratto in essere è un “Contratto di locazione ad uso abitativo” e a parere dello scrivente tale tipo di contratto potrebbe essere incompatibile con la natura dell’immobile concessionato come “alloggio ammobiliato ad uso turistico”, pertanto si ritiene possibile che il contratto possa essere inefficace o non opponibile, valutazione che in ogni caso si ritiene esuli dall’ambito di competenza tecnico-professionale del sottoscritto.

(Il contratto di locazione e l’Interrogazione del contratto dell’Agenzia delle Entrate formano l’**Allegato I**)

- **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 Padova in data 16.07.2024, il signor _____ e la signora _____ quest’ultima estranea alla presente esecuzione, risultano avere contratto matrimonio in data 25.04.1990, in regime di separazione dei beni.

(il Certificato di matrimonio è riportato nell’**allegato L**)

- **Regolamenti o vincoli di natura condominiale**

Le unità immobiliari fanno parte del condominio “Le Palme”, dotato di regolamento condominiale e attualmente amministrato dallo studio di Amministrazioni condominiali del Geom. Fabio Barbieri di Vigodarzere PD.

- **Eventuali formalità, vincoli ed oneri**

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 del bene o dell’acquirente**, in particolare non risultano:

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

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

Sono state rinnovate, relativamente all’immobile in oggetto, le **risultanze catastali ed ipotecarie** indicate nella documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., ovvero certificazione notarile del Dott. Stefano Finardi, e alla data del 16.07.2024 le stesse **risultano invariate**.

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

Giudice: dott.ssa Paola Rossi

Perito: arch. Andrea Dondi Pinton

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

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

• **Iscrizioni contro**

1) **Iscrizione ai nn. 5310 R.G. / 931 R.P. del 24/02/2016: Ipoteca giudiziale**

Descrizione: Atto giudiziario
Aut. Emittente: Tribunale di Padova - rep.n. 1241/2016 del 16.02.2016
Derivante da: Decreto ingiuntivo *Totale:* € 54.510,13
Richiedente: avv.
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 1/1
Beni colpiti: **Unità negoziale n. 1**

Comune di Albignasego PD

1) **Catasto Fabbricati - Fg. 2 - part. 45 - sub. 20**

nat: C2 Magazzini e locali di deposito;

2) **Catasto Fabbricati - Fg. 2 - part. 45 - sub. 12**

nat: C2 Magazzini e locali di deposito;

3) **Catasto Fabbricati - Fg. 2 - part. 45 - sub. 13**

nat: C2 Magazzini e locali di deposito;

4) **Catasto Fabbricati - Fg. 2 - part. 45 - sub. 14**

nat: A10 Uffici e studi privati;

5) **Catasto Fabbricati - Fg. 2 - part. 45 - sub. 16**

nat: C2 Magazzini e locali di deposito;

6) **Catasto Fabbricati - Fg. 2 - part. 45 - sub. 23**

nat: C2 Magazzini e locali di deposito;

7) **Catasto Fabbricati - Fg. 2 - part. 45 - sub. 11**

nat: C2 Magazzini e locali di deposito;

8) **Catasto Fabbricati - Fg. 2 - part. 45 - sub. 24**

nat: C2 Magazzini e locali di deposito;

9) **Catasto Fabbricati - Fg. 2 - part. 45 - sub. 15**

nat: C2 Magazzini e locali di deposito;

Comune di Padova PD

10) **Catasto Fabbricati - Fg. 72 - part. 243 - sub. 18**

nat: A2 Abitazione di tipo civile;

Comune di Ponte San Nicolò PD

11) **Catasto Fabbricati - Fg. 2 - part. 1008 - sub. 54**

nat: C2 Magazzini e locali di deposito;

Osservazioni:

- **L'immobile n. 10 all'unità negoziale n. 1 corrisponde all'immobile oggetto della presente esecuzione;**
- **Gli immobili da n. 1 a n. 9 e n. 11 all'unità negoziale n. 1 sono estranei alla presente esecuzione;**

2) **Iscrizione ai nn. 31196 R.G. / 5347 R.P. del 03/08/2017: Ipoteca giudiziale**

Descrizione: Atto giudiziario
Aut. Emittente: Tribunale di Padova - rep.n. 6279 del 26.07.2017
Derivante da: Decreto ingiuntivo *Totale:* € 120.000,00
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 1/1

Giudice: dott.ssa Paola Rossi

Perito: arch. Andrea Dondi Pinton

Unità negoziale n. 1

Comune di Albignasego PD

- 1) **Catasto Fabbricati - Fg. 2 - part. 45 - sub. 11**
nat: C2 Magazzini e locali di deposito - cons. 69 mq - via Battaglia n. 89 - P: T;
- 2) **Catasto Fabbricati - Fg. 2 - part. 45 - sub. 12**
nat: C2 Magazzini e locali di deposito - cons. 97 mq - via Battaglia n. 89 - P: T;
- 3) **Catasto Fabbricati - Fg. 2 - part. 45 - sub. 13**
nat: C2 Magazzini e locali di deposito - cons. 113 mq - via Battaglia n. 89 - P: T;
- 4) **Catasto Fabbricati - Fg. 2 - part. 45 - sub. 14**
nat: A10 Uffici e studi privati - cons. 2,5 vani - via Battaglia n. 89 - P: T;
- 5) **Catasto Fabbricati - Fg. 2 - part. 45 - sub. 15**
nat: C2 Magazzini e locali di deposito - cons. 73 mq - via Battaglia n. 89 - P: T;
- 6) **Catasto Fabbricati - Fg. 2 - part. 45 - sub. 16**
nat: C2 Magazzini e locali di deposito - cons. 95 mq - via Battaglia n. 89 - P: T;
- 7) **Catasto Fabbricati - Fg. 2 - part. 45 - sub. 20**
nat: C2 Magazzini e locali di deposito - cons. 8 mq - via Battaglia n. 87 - P: T;
- 8) **Catasto Fabbricati - Fg. 2 - part. 45 - sub. 23**
nat: C2 Magazzini e locali di deposito - cons. 29 mq - via Battaglia n. 89 - P: T;
- 9) **Catasto Fabbricati - Fg. 2 - part. 45 - sub. 24**
nat: C2 Magazzini e locali di deposito - cons. 147 mq - via Battaglia n. 89 - P: T-1;

Comune di Padova PD

- 10) **Catasto Fabbricati - Fg. 72 - part. 243 - sub. 18**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 2,5 vani - via Antonio Tonzig - P: 2-3;

Comune di Ponte San Nicolò PD

- 11) **Catasto Fabbricati - Fg. 2 - part. 1008 - sub. 54**
nat: C2 Magazzini e locali di deposito - cons. 2 mq - via G. Marconi - P: S1;

Osservazioni:

- **L'immobile n. 10 all'unità negoziale n. 1 corrisponde all'immobile oggetto della presente esecuzione;**
- **Gli immobili da n. 1 a n. 9 e n. 11 all'unità negoziale n. 1 sono estranei alla presente esecuzione;**

• **Trascrizioni contro**

- 1) **Trascrizione ai nn. 4826 R.G. / 3319 R.P. del 08/02/2024: Verbale di pignoramento**

Pubblico ufficiale: Uff. Giudiziario di Padova - cf: 80015080288 - rep. 135 del 31/01/2024

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 1/1

Beni colpiti:

Unità negoziale n. 1 - Comune di Padova PD

- 1) **Catasto Fabbricati - Fg. 72 - part. 243 - sub. 18**

nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 2,5 vani - via Tonzig n. 5/A - P: 2-3;

Osservazioni:

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

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 negli immobili 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).

Giudice: dott.ssa Paola Rossi

Perito: arch. Andrea Dondi Pinton

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

• **Destinazione urbanistica dell'area**

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

Si forniscono comunque le previsioni urbanistiche di Piano.

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

- Zona Territoriale Omogenea B3 Residenziale di completamento a media densità;

• **Titoli abilitativi reperiti**

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

- **"Concessione n. 4843/01"**, prat.n. 4843/01 rif. 1840/01, rilasciata in data 22.11.2001, intestata ai sig.ri _____, per *"ristrutturazione con cambio d'uso da artigianale a residenziale al piano terra con formazione di n. 5 unità residenziali, nonché modifiche interne al piano primo e parziale demolizione del fabbricato esistente sul lato nord"*, sul terreno allora censito al fg. 72 mapp. 243 in via Tonzig;
- **"D.I.A. Denuncia di Inizio Attività Edilizia n. 5527/02"**, presentata in data 11.10.2002, intestata al sig. _____ riferita agli immobili censiti al fg. 72 mapp. 243 in via Tonzig;
- **"Concessione n. 963/03"**, prat.n. 963/03, rilasciata in data 20.03.2003, intestata alla ditta _____ per *"ristrutturazione ed ampliamento per la formazione di n. 14 unità ad uso residenziale di un fabbricato esistente già oggetto di D.I.A. n. 5527/02"*, sul terreno allora censito al fg. 72 mapp. 243-363 in via Maroncelli n. 19/B;
- **"Permesso di costruire n. 963/03/1"**, prat.n. 4179/2003, rilasciata in data 05.12.2003, intestata alla ditta _____ per *"modifiche interne, forometriche, ampliamento ai piani primo, secondo e sottotetto con cambio d'uso da residenziale a turistico al piano secondo e sottotetto, verranno realizzate complessivamente 7 unità ad uso residenziale ed 1 unità ad uso turistico, variante in corso d'opera alla C.E. n. 963/03"*, sul terreno allora censito al fg. 72 mapp. 243-363 in via Maroncelli n. 19/B;
- **"D.I.A. Denuncia di Inizio Attività Edilizia n. 952"**, rilasciata in data 20.02.2004, intestata alla ditta _____ per seconda variante alla concessione edilizia 963/03 per modifiche distributive interne, modifiche forometriche, variazione tipologia abbaini, riferita agli immobili censiti al fg. 72 mapp. 243 in via Tonzig; Nella modulistica della presente DIA di variante viene indicato dal progettista che l'edificio oggetto di variante è "costituito da 7 unità residenziali e da 11 unità ad uso turistico", tuttavia si rileva che il permesso di costruire precedente prevedeva una sola unità ad uso turistico, formata da 11 alloggi e non 11 unità ad uso turistico separate. Come verrà analizzato nel paragrafo sulle difformità urbanistiche questa precisazione è molto importante ai fini della valutazione sulla legittimità dell'immobile oggetto di procedimento.
- **"D.I.A. Denuncia di Inizio Attività Edilizia n. 3885"**, prot.n. 18.06.2004, intestata alla ditta _____ per *"chiusura dei sottoportici mediante tamponamento parziale delle pareti nord-*

Giudice: dott.ssa Paola Rossi

Perito: arch. Andrea Dondi Pinton

ovest al fine di limitare i disagi causati dagli agenti atmosferici", riferita agli immobili censiti al fg. 72 mapp. 243 in via Tonzig;

I suddetti provvedimenti, fatte salve le precisazioni al primo paragrafo del presente capitolo, legittimano lo stato attuale del fabbricato nel suo complesso ma con una significativa incongruenza relativamente alla unità immobiliare oggetto di procedura, che verrà dettagliatamente descritta ed analizzata nel successivo paragrafo "Difformità urbanistiche".

- **Agibilità**

- **"Richiesta di agibilità parziale n. 2965/04"**, presentata in data 10.05.2004, intestata alla ditta "per n. 18 unità ad uso residenziale", con dichiarazione di maturazione di silenzio assenso in data 09.06.2004 rilasciata in data 17.06.2004;

Le unità immobiliari in oggetto risultano dunque dotate di certificato di agibilità per formazione di silenzio assenso.

Si precisa che, per quanto la richiesta di agibilità indichi 18 unità ad uso residenziale, i titoli edilizi a cui fa riferimento l'agibilità prevedevano solo 8 unità, di cui una ad uso turistico formata da 11 minialloggi e la domanda di agibilità era accompagnata da un atto unilaterale d'obbligo certificato dal Notaio Caracciolo con cui il costruttore si impegnava a mantenere a destinazione turistica la porzione di fabbricato al 2° piano, quella cioè in cui si trovano gli 11 minialloggi. Il settore Edilizia privata aveva chiesto che l'atto unilaterale d'obbligo prevedesse anche l'impegno a mantenere gli 11 mini alloggi turistici integrati in una unica unità immobiliare, ma tale impegno non è riportato nell'atto unilaterale depositato e il settore Edilizia Privata non ha sollevato obiezioni in merito.

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 assentiti con i succitati provvedimenti autorizzativi e quanto appurato in sede di sopralluogo e di disamina catastale e del titolo di provenienza, si ritiene che la realizzazione degli alloggi turistici fosse condizionata alla realizzazione di una sola unità immobiliare, formata dagli 11 minialloggi qualificati come "appartamenti ammobiliati ad uso turistico", mentre invece prima della richiesta di abitabilità gli 11 mini alloggi sono stati accatastati separatamente e separatamente venduti dal costruttore ad altrettanti acquirenti, tra i quali l'odierno debitore esecutato.

Il progetto originario allegato alla Domanda di Permesso di costruire n. 963/03/1', prevedeva che al piano secondo e sottotetto venisse creata una "struttura ricettiva-turistica gestita in forma unitaria con 11 unità ammobiliate". Il permesso di Costruire è stato rilasciato in data 05.12.2003 con la precisa **prescrizione esecutiva** riportata nel titolo edilizio di presentare di "atto di vincolo o impegnativa unilaterale, registrato e trascritto, che preveda il mantenimento a destinazione turistica e di un'unica unità immobiliare (ovvero un atto per ciascuno dei 2 blocchi-scala) per tutti gli spazi posti al piano secondo e sottotetto previsti con tale destinazione".

Tale atto di impegnativa unilaterale risulta essere stato effettivamente prodotto dalla ditta costruttrice sottoscritto in data 08.04.2004 e certificato in data 20.10.2004 dal Notaio Mario

Giudice: dott.ssa Paola Rossi

Perito: arch. Andrea Dondi Pinton

Caracciolo di Padova, tuttavia all'art. 2 dell'impegnativa il sottoscrittore *"si impegna nel mantenere la porzione di edificio al 2° piano sopra identificato a destinazione turistica"*, omettendo di impegnarsi anche al "mantenimento ad unica unità immobiliare".

Il suddetto atto di impegnativa è stato reperito dallo scrivente agli atti del Comune di Padova all'interno del fascicolo relativo all'agibilità, ma non risulta che l'Ufficio tecnico abbia mai dato alcun tipo di riscontro ed in particolare che abbia sollevato obiezione in merito ai suoi contenuti, nonostante l'atto non contenga l'impegno a mantenere una sola unità immobiliare.

Ai fini della valutazione della situazione di abuso e delle possibilità di sanatoria e relative modalità e sanzioni, il sottoscritto ha avuto un incontro al Settore Edilizia Privata del Comune di Padova con l'Arch. Fiorella Carraro, responsabile dell'unità esterna al centro storico, in data 16.01.2025 con la quale è stato condiviso quale sia la situazione di abuso in cui si trova l'immobile e quali possano essere le modalità per la legittimazione addivenendo alle seguenti conclusioni condivise:

Il Permesso di costruire di variante **963/03/1** del 05.12.2003 ha introdotto la destinazione turistica del piano secondo e sottotetto con creazione di una unica unità immobiliare formata da 11 minialloggi turistici e conteneva la precisa prescrizione di mantenere una sola unità immobiliare

Nessun titolo edilizio successivo ha previsto il frazionamento dell'unica unità in più unità immobiliari ad uso turistico, tale frazionamento risulta solo nella domanda di agibilità, di fatto gli 11 minialloggi sono stati accatastati separatamente in contrasto con il titolo rilasciato e con la prescrizione contenuta nel titolo.

Si configura quindi il caso di intervento eseguito in parziale difformità dal permesso di costruire ai sensi art. 34 del D.P.R. 380/2001; si ritiene che non possa essere sostenuto che si tratti variazioni essenziali da permesso di costruire di cui all'Art. 31 comma 1 e Art. 32

Lo scrivente è del parere che allo stato attuale nulla vieti il frazionamento in più unità, non sussistendo veti in tal senso né nella normativa urbanistica né nel regolamento edilizio comunale, non essendovi limitazioni nell'impegnativa unilaterale prodotto ed inoltre essendosi dimostrate nel tempo infondate le motivazioni contrarie addotte all'epoca dal Consiglio di Quartiere 3 – est e fatte proprie a suo tempo dall'Ufficio tecnico per ragioni che si ritiene ascrivibili alle politiche sociali e abitativi e non urbanistiche; infatti all'epoca, a fronte della realtà di degrado e delinquenza che esisteva in via Anelli, c'era il timore da parte del Consiglio di Quartiere che la concentrazione di minialloggi potesse *"favorire la nascita di una realtà sociale degradata in cui anche il controllo della legalità risulta difficoltoso nonostante la presenza della caserma dei Carabinieri e del Commissariato Stanga"*. Timore che è stato fortunatamente smentito dai fatti e che si ritiene non possa più essere causa di limitazioni non previste dalla normativa.

Si ritiene pertanto che la situazione di abuso riscontrata possa essere sanata ai sensi dell'art. 36-bis - D.P.R. 380/01 (Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali) come intervento realizzato in parziale difformità dal permesso e conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione ottenendo il permesso di costruire in sanatoria alle condizioni del comma 5 lettera a) dello stesso articolo.

In base al suddetto comma 5 lettera a) il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al **pagamento, a titolo di oblazione, di un importo pari al doppio del contributo di costruzione** ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, determinato in misura pari a quella prevista dall'[articolo 16](#),

Giudice: dott.ssa Paola Rossi

Perito: arch. Andrea Dondi Pinton

incrementato del 20 per cento in caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire, nelle ipotesi di cui all'[articolo 34](#), e in caso di variazioni essenziali ai sensi dell'[articolo 32](#). Non si applica l'incremento del 20 per cento nei casi in cui l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

L'Ufficio tecnico ritiene che non possa configurarsi il caso di doppia conformità urbanistica in quanto nonostante il frazionamento in unità separate fosse consentito anche dalla normativa urbanistica e dal regolamento edilizio all'epoca della costruzione, l'Ufficio tecnico attribuisce alla prescrizione contenuta nel titolo edilizio il valore di norma urbanistica o regolamentare addivenendo alla conclusione che non può essere invocata conformità urbanistica all'epoca della costruzione.

In tale ipotesi non può essere quindi disapplicato l'incremento del 20% previsto in caso di doppia conformità.

Non è stato possibile ottenere dall'Ufficio tecnico il calcolo della sanzione, che quindi è stata calcolata in via preliminare dallo scrivente, fatta salva conferma da parte dell'ufficio tecnico

Si provvede di seguito ad indicare in via preliminare i costi di legittimazione con l'importante precisazione che la pratica di sanatoria deve necessariamente essere presentata in modo congiunto da tutte le 11 unità immobiliari che sono legate dalla medesima situazione di frazionamento abusivo; al momento il calcolo della spesa è fatto valutando la sanzione in base ai contributi di costruzione solo per l'unità in oggetto, tenendo conto dei diritti di segreteria per intero e stimando le spese tecniche come plausibile quota parte di una spesa complessiva stimata per l'intero piano suddivisa tra le 11 proprietà.

Il contributo sul costo di costruzione viene calcolato secondo le modalità previste per "ristrutturazione", poiché l'abuso non ha comportato nessun aumento di volume né cambio di destinazione d'uso né aumento del carico urbanistico, dato che il volume era già stato computato interamente nei titoli precedenti, la destinazione era già turistica e i minialloggi erano già 11 a prescindere dal fatto che fossero accatastati assieme o separatamente.

Ai fini del calcolo del contributo di costruzione le strutture turistiche complementari del tipo in oggetto mantengono la destinazione residenziale e non quella terziaria-ricettiva, ai sensi dell'art. 5 del Disciplinare per l'applicazione del contributo di costruzione del Comune di Padova

Stima spese ai fini della legittimazione urbanistica	
Oblazione (ai sensi dell'Art. 36-bis D.P.R. 380/01)	€ 498.5x2= € 997
Diritti di segreteria per Permesso di Costruire in Sanatoria	€ 510,00
QUOTA PARTE Spese tecniche stimate per pratiche edilizie, rilievi, redazione elaborati grafici e descrittivi (oneri fiscali e accessori di legge compresi)	
stimato in via preliminare 1/11 del totale	€ 2.500,00
TOTALE STIMABILE (arrotondato)	€ 4.000,00

Si ritiene di poter considerare un costo finalizzato alla legittimazione urbanistica e all'aggiornamento catastale degli immobili pari a: **€ 4.000,00.**

Si precisa che non si ritiene possibile determinare con esattezza i costi di regolarizzazione edilizia in quanto legati a discrezionalità interpretativa da parte degli organi competenti e degli enti preposti e a variabilità di mercato per spese tecniche.

Oltre a quanto sopra riportato è stata rilevata anche una difformità morfologica all'interno dell'unità oggetto di procedimento rispetto agli elaborati grafici assentiti in quanto al piano soppalcato risulta assente la tramezza divisoria che dovrebbe dividere la porzione di sottotetto abitabile rispetto a quella non abitabile. E' necessario realizzare la tramezza o un arredo fisso in conformità a quanto previsto dal regolamento edilizio di Padova.

(I titoli abilitativi, gli elaborati grafici relativi all'ultimo stato assentito e la documentazione relativa all'agibilità del fabbricato, formano l'**Allegato 'D'**, il calcolo del contributo di costruzione per la stima della sanzione forma l'**allegato 'N'**)

2.i Spese condominiali

L'immobile costituisce parte del condominio "Le Palme", attuale amministratore pro-tempore è lo studio 'Amministrazioni Immobiliari di Lorenzo Scarso' di Padova. Dagli accertamenti svolti presso l'Amministratore, con riferimento alle quote relative all'immobile in oggetto, alla data del 27.05.2024, **il debitore ed il locatario erano sostanzialmente in regola con i versamenti ordinari**, le sole spese che il Condominio mette a debito sono le spese a preventivo per l'anno 2024 di circa € 420,00, ovvero l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione.

L'amministratore condominiale dichiara che è stato approvato un 'fondo oneri futuri' per lavori da approvare e che non sussistono spese condominiali straordinarie già preventivate e approvate per la prossima gestione.

3. DESCRIZIONE DEL COMPENDIO EDILIZIO

• Contesto urbano

L'immobile si trova in Comune di Padova, in via via Antonio Tonzig n. 5, in una zona semi-periferica di Padova storicamente consolidata come zona residenziale periurbana, nota come quartiere "Pescarotto - Pio X" a circa 4 km dal centro storico di Padova. Il tessuto urbano della zona specifica si è sviluppato prevalentemente nel secondo dopoguerra, con una densità medio-alta, la maggior parte degli edifici è di tipo residenziale e risale agli anni '60-'70, prevalentemente di tipo condominiale e plurifamiliare, l'immobile si trova nelle vicinanze della Fiera e della zona direzionale ed universitaria della città.

Il quartiere è ampiamente dotato di servizi, quali uffici postali, strutture mediche, strutture sportive, attività commerciali, dalla grande distribuzione al piccolo negozio di quartiere, asili, scuole (primarie e secondarie), è ben servito dal trasporto pubblico urbano ed extraurbano, si trova a circa 2 km dalla Stazione ferroviaria di Padova; la zona è ampiamente dotata di verde pubblico e parcheggi.

Il fabbricato condominiale si trova dunque in una zona residenziale che, relativamente al Comune di Padova, possiede una sua autonomia urbana e presenta aspetti apprezzabili per la residenza, con particolare riferimento ad una relativa vicinanza al Centro storico, alla vicinanza alla zona fieristica, direzionale e universitaria, alla viabilità ed alla dotazione di servizi; si previsa che comunque non si tratta di una zona di prestigio e il mercato immobiliare è di tipo prevalentemente economico data la tipologia dell'edificato esistente.

Giudice: dott.ssa Paola Rossi

Perito: arch. Andrea Dondi Pinton

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

Il complesso immobiliare è costituito da un pregevole fabbricato residenziale denominato "Condominio Le Palme" di recente costruzione, ultimato nella prima metà degli anni '2000, composto da circa 16 appartamenti e minialloggi su tre piani fuori terra più un piano sottotetto con copertura a due falde, con relativi posti auto e garages al piano terra. L'immobile si presenta accurato nella sua forma compositiva e nella scelta delle finiture, che risultano essere di gusto contemporaneo e conferiscono all'edificio un aspetto decisamente pregevole.

Il complesso è formato da una serie di edifici a blocco tra loro accostati in modo da adattarsi armonicamente alla forma irregolare del lotto che da via Antonio Tonzig si estende fino a via Pietro Maroncelli, di circa 1.815 mq. L'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione ha accesso pedonale tramite un cancello in ferro zincato da via Antonio Tonzig che immette in un modesto scoperto condominiale in parte tenuto a giardino con piantumazioni ed in parte pavimentato in gres porcellanato, il tutto recintato in parte anche con paletti in ferro e rete metallica plastificata. L'accesso carrabile avviene anch'esso da via Antonio Tonzig tramite un cancello automatizzato a due ante in ferro zincato che immette nello scoperto carrabile condominiale pavimentato in masselli di calcestruzzo dal quale è possibile accedere ai garages ed ai posti auto.

L'edificio presenta strutture portanti di tipo a telaio in cemento armato con solai in laterocemento, il solaio di copertura è a due falde con struttura in legno, il manto di copertura è in coppi di laterizio e le lattonerie sono in rame, le pareti sono in muratura di laterizio tipo 'Poroton'. L'edificio si presenta all'esterno con fronti intonacati e tinteggiati di colore bianco e crema ed è caratterizzato dalla presenza di un ampio portico di ingresso al piano terra che collega le varie parti del complesso, lo stato di conservazione appare in condizioni abbastanza discrete ad eccezione della presenza di segni di umidità con lievi formazioni di muffe ed alghe, in particolare in corrispondenza dei fronti esposti a nord, l'edificio tuttavia non presenta lesioni apparenti. I serramenti esterni condominiali sono tutti in legno con vetrocamera e dotati di tapparelle avvolgibili, l'ingresso è dotato di un serramento vetrato con telaio in alluminio, il vano scala è pavimentato in granito, le pareti sono finite con intonaco al civile tinteggiato, la scala interna presenta gradini in granito e parapetto metallico con struttura in legno.

Le caratteristiche costruttive ed il linguaggio architettonico sono pregevoli, l'aspetto generale dell'edificio condominiale e la qualità delle finiture sono sostanzialmente di buon livello. Nel suo insieme si ritiene che il fabbricato sia di buona fattura, tutte le parti comuni appaiono conservate in un buono stato di manutenzione, ad eccezione di quanto sopra esposto relativamente alle pareti esterne esposte a nord.

• **Descrizione analitica del bene oggetto di esecuzione:**

Il minialloggio è inquadrato dalla normativa come appartamento ammobiliato ad uso turistico, non può avere funzione residenziale, soggiace alle normative regionali per l'utilizzo e la locazione delle strutture ricettive complementari.

Si trova al piano secondo con accesso dal vano scala condominiale privo di ascensore. E' orientato a nord-ovest con affacci finestrati sullo scoperto condominiale, lungo i lati nord-est e sud-ovest confina con unità immobiliari di altra proprietà e a sud-est anche con il vano scala condominiale.

L'alloggio dispone di posto auto scoperto assegnato in uso esclusivo come da atto d'acquisto.

Giudice: dott.ssa Paola Rossi

Perito: arch. Andrea Dondi Pinton

Composizione e dati metrici principali

- Ingresso, monolocale con angolo cottura, bagno, soppalco, soffitta sottotetto;
- Superficie netta calpestabile del minialloggio : 33 mq di cui 9mq su soppalco
- Superficie netta calpestabile del terrazzino: 4.5 mq;
- Superficie netta calpestabile della soffitta sottotetto: 6 mq;
- Il minialloggio ha altezza media netta circa: 4,5 m;

Distribuzione interna:

Piano secondo

La porta di accesso immette in un disimpegno (di circa 3 mq) dal quale si accede a:

- o Un monolocale con angolo cottura (di circa 16 mq), finestrato a nord-ovest con affaccio su di un terrazzino di circa 4,5 mq;
- o Un bagno non finestrato (di circa 5 mq), dotato di lavandino, w.c., bidé e box doccia;

Piano sottotetto

Una scala interna con struttura autoportante permette di accedere ad un soppalco attualmente tutto unito ma che dovrebbe essere suddiviso in parte abitabile di circa 9mq finestrato tramite lucernai, dotato di parapetto metallico affacciato sul monolocale una parte a soffitta di circa 6 mq;

Finiture interne:

- I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera, corredati di tapparelle avvolgibili in plastica, in corrispondenza del sottotetto sono presenti anche serramenti a soffitto tipo 'Velux', appaiono tutti di fattura riconducibile agli anni di costruzione dell'edificio e sono in uno stato di manutenzione e conservazione discreto, seppure con lievi segni di usura;
- Le porte interne sono a battente in legno con maniglie di colore ottone, il portoncino di ingresso è del tipo blindato con rivestimenti in legno, i serramenti interni risalgono agli anni di costruzione dell'edificio e si presentano in uno stato di manutenzione e conservazione discreto;
- Le pareti sono finite tutte con intonaco al civile tinteggiato di colore bianco, i soffitti presentano tutti struttura di interpiano o di copertura in legno a vista, lo stato di conservazione e di manutenzione è discreto ed eccezione dei soffitti dove erano presenti pregressi segni di infiltrazione di acque meteoriche provenienti dalla copertura che hanno causato ammaloramento degli intonaci in corrispondenza delle chiusure verticali esterne in muratura, la conduttrice non ha saputo indicare se il problema fosse stato risolto o ancora presente, in corrispondenza del soggiorno inoltre erano presenti segni di umidità di risalita alla base delle murature verso il terrazzino esterno, segno di una probabile scarsa impermeabilizzazione;
- I pavimenti della zona giorno e del bagno sono tutti in gres porcellanato, mentre i pavimenti del soppalco sono in tavolato di legno, risalgono tutti agli anni di costruzione dell'edificio e sono in uno stato di conservazione e di manutenzione sostanzialmente buono senza rilevanti segni di usura;
- Il terrazzino presenta un parapetto pieno in calcestruzzo, i pavimenti sono in gres porcellanato;
- La scala interna è a struttura autoportante di tipo metallico con gradini in legno e parapetto metallico con corrimano in legno;
- L'impianto elettrico è completo di quadro elettrico con salvavita, l'unità è dotata di videocitofono, tutti gli elementi appaiono in ottime condizioni. L'impianto è funzionante ed è rispondente agli standard normativi dell'epoca di costruzione;

Giudice: dott.ssa Paola Rossi

Perito: arch. Andrea Dondi Pinton

- L'impianto termico è autonomo e destinato sia al riscaldamento che alla produzione di acqua calda sanitaria, i radiatori sono in ferro, la caldaia è a gas metano del tipo murale esterno a scomparsa ed è collocata in corrispondenza del terrazzino;

L'aspetto generale è apprezzabile, con finiture di buon livello, il minialloggio non risulta essere stato rinnovato dall'epoca di costruzione, le finiture sono recenti, risalgono tutte alla metà degli anni 2000 e sono in un buono stato di conservazione e di manutenzione, con la sola eccezione di quanto sopra esposto in merito alle infiltrazioni. Gli spazi, anche se correttamente distribuiti e ben illuminati, sono molto ridotti, trattandosi di un monolocale, si precisa che comunque tale tipo di minialloggio (con posto auto di pertinenza) in questa parte della città di Padova, rappresenta un taglio commerciale richiesto dal mercato locale.

- **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
Minialloggio con soppalco	37,0 mq	100,00%	37,0 mq
Terrazzino	4,5 mq	30,00%	1,3 mq
Sottotetto	6,0 mq	30,00%	1,8 mq
Totale			40,0 mq

(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 e legno	media	buono
Murature perimetrali	muratura in laterizio Poroton	media	ottimo
Copertura (tipologia)	a falde in legno	media	buono
Manto di copertura	tegole curve	media	in parte da ripristinare
Finitura esterna pareti	intonachino tinteggiato	media	in parte da ripristinare

Minialloggio

Elemento	Caratteristiche costruttive	Qualità \ fattura	Stato di conservazione
Portone di ingresso	portoncino in legno	media	buono
Finiture interne	pareti in intonaco al civile tinteggiato, soffitti in travi di legno	media	in parte da ripristinare
Serramenti interni (porte)	in legno a battente	media	buono
Serramenti esterni (finestre)	in legno con vetrocamera, avvolgibili in plastica	media	discreto
Pavimenti	gres porcellanato, tavolato di legno	media	discreto
Finiture bagni	gres porcellanato, sanitari in porcellana	media	buono
Impianto termico ed idrosanitario	Autonomo con caldaia a gas e radiatori in ferro	media	buono
Impianto elettrico	presente	media	funzionante

Giudice: dott.ssa Paola Rossi

Perito: arch. Andrea Dondi Pinton

• **Caratteristiche energetiche**

Non risulta che l'immobile sia dotato di APE

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

Tipologia unità:	Minialloggio in fabbricato condominiale
Orientamento:	Ovest
Piano:	Ultimo con unità confinanti anche al piano inferiore
Superfici disperdenti in %:	~ 25 %
Spessore chiusure esterne verticali:	30 cm
Composizione chiusure esterne verticali:	Murature in laterizio tipo 'Poroton' senza isolamento
Tipologia serramenti esterni:	in legno con vetrocamera e avvolgibili
Tipologia impianto e caldaia:	Impianto autonomo con caldaia a gas metano, radiatori in ferro

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

4. STIMA DELL'IMMOBILE

• **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 Padova e nello stesso quartiere 'Pescarotto', 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.

Giudice: dott.ssa Paola Rossi

Perito: arch. Andrea Dondi Pinton

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.

Stima con metodo sintetico comparativo

Si è proceduto alla ricerca di mercato di valori unitari per beni assimilabili, intendendo per assimilabili miniappartamenti residenziali idonei alla locazione turistica situati nella stessa zona, della stessa epoca e tipologia, con livello di conservazione, posizione urbana simile, grado di vetustà simile e della stessa dimensione, ovvero miniappartamenti di buon livello in contesti condominiali, con la precisazione che la locazione turistica sta riscuotendo grande diffusione sul territorio comunale anche in posizioni non centrali come quella in oggetto e che dunque si ritiene che l'immobile abbia buone possibilità di commercializzazione sul mercato immobiliare locale.

Valori OMI

La Banca dati dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate, per la fascia comprendente la zona C3 Semicentrale-Borgomagno, Prima Arcella, Pescarotto, riferito al 1° semestre 2024 (dato disponibile più recente):

- per Abitazioni di tipo civile in stato di conservazione normale, indica un valore di mercato compreso tra 950 e 1.100 €/mq di superficie catastale;
- per Abitazioni di tipo economico in stato di conservazione normale, indica un valore di mercato compreso tra 700 e 950 €/mq di superficie catastale;

Valori desunti dal mercato

Si è verificato il mercato locale di immobili, con particolare riferimento ad edifici con miniappartamenti 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, è stata individuata una forbice per il valore unitario medio di mercato, riferito ad un tempo di vendita ordinario, compreso tra 1.1.900 e 2.200 €/mq commerciale.

Nella parametrizzazione del prezzo unitario si sono considerati in particolare:

come fattori in aumento, in generale per il complesso una collocazione comoda ai principali servizi del quartiere e la vicinanza alla zona universitaria di Padova, in generale per il condominio un buono stato di decoro con cui vengono tenute le parti comuni, per l'alloggio il taglio richiesto da specifica fetta di mercato, la presenza di finiture realizzate in anni recenti e la presenza di un posto auto di pertinenze che aumenta il valore unitario;

come fattori in diminuzione, l'esigenza di risolvere le infiltrazioni provenienti dalla copertura e l'assenza di un garage o di un posto auto coperto di proprietà, per quanto si ricorda che comunque l'alloggio dispone di un posto auto scoperto ad uso esclusivo.

Il sottoscritto ha quindi assunto **come più probabile valore medio unitario di mercato attuale un importo pari a 2.100,00 euro/mq di superficie commerciale tenuto conto che il valore unitario è**

Giudice: dott.ssa Paola Rossi

Perito: arch. Andrea Dondi Pinton

indirettamente proporzionale alla superficie commerciale e che per un immobile di dimensioni molto ridotte si riscontrano valori unitari maggiori.

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

Sup. commerciale in mq	Valore unitario €/mq	Valore medio di mercato
40	€ 2.100,00	€ 84.000,00

Si considera infine un abbattimento del valore di mercato stimato, per tenere conto dell'assenza di garanzia per vizi; si quantifica forfettariamente un abbattimento del 15%, indicando dunque un valore complessivo di alienabilità del bene pari, dedotti i costi di legittimazione precedentemente stimati, arrotondato, a:

€ 67.000,00 (euro sessantasettemila/00)

alla data del 14 febbraio 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, 14 febbraio 2025

arch. Andrea Dondi Pinton

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

Prospetto riepilogativo

- All. A Quesito
- All. B Titoli di provenienza
- All. C Documentazione catastale
- All. D Titoli abilitativi - Elaborati grafici stati assentiti
- All. E Documentazione fotografica
- All. F Dimostrazione calcolo superficie commerciale
- All. G Ispezione ipotecaria
- All. H Documentazione Amministratore di condominio
- All. I Contratto di locazione
- All. L Estratto di matrimonio
- All. M Frazionamento che ha originato e mapp. 443 e 442
- All. N Calcolo contributo di costruzione ai fine della determinazione dell'oblazione

Giudice: dott.ssa Paola Rossi

Perito: arch. Andrea Dondi Pinton

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