



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



Procedura esecutiva

85/25 R.G. Es.



contro



PERIZIA DI STIMA



esperto per la valutazione di stima
Arch. Daila Canevari
con studio in via Settima Strada, 7- 35129 Padova
tel 049 8766132 fax 0498776994
e-mail daila.canevari@9hstudio.it





PAGINA VUOTA



Giudice: dott. Giovanni Giuseppe Amenduni

Perito: arch. Daila Canevari

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



SOMMARIO

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.....	6
2. ACCERTAMENTI IN RELAZIONE AI BENI.....	6
2.a Identificazione catastale e confini.....	6
• Identificativi risultanti dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita.....	6
• 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.....	9
• Proprietà dei beni.....	9
• Altri diritti reali.....	10
• Rapporti di locazione.....	10
• Suddivisione in lotti di vendita.....	10
2.d Formalità, vincoli, oneri che rimarranno a carico dell'acquirente.....	10
• Regolamenti o vincoli di natura condominiale.....	10
• Ulteriori formalità, vincoli ed oneri.....	10
2.e Formalità pregiudizievoli, vincoli, oneri suscettibili di cancellazione.....	11
• Trascrizioni contro.....	11
2.f Conformità urbanistica.....	12
• Destinazione urbanistica dell'area.....	12
• Titoli abilitativi reperiti.....	12
• Agibilità.....	13
2.g Quota di pertinenza - stralcio in natura - progetto di divisione.....	13
2.h Difformità urbanistiche.....	13
• LOTTO 1 – difformità urbanistiche.....	13
• LOTTO 2 – difformità urbanistiche.....	14
2.i Spese condominiali.....	14
• LOTTO 1 – sub 137 e sub 18 – spese condominiali.....	14
• LOTTO 2 – sub 54– spese condominiali.....	14
3. DESCRIZIONE DEL COMPENDIO EDILIZIO.....	15
• Contesto urbano.....	15
• Descrizione del complesso immobiliare nell'insieme.....	15
• LOTTO 1 – sub 137 e sub 18 - descrizione analitica dei beni oggetto di esecuzione.....	16
• LOTTO 2 – sub 54 - descrizione analitica dei beni oggetto di esecuzione.....	18
• Calcolo superficie commerciale.....	18
• Quadro riassuntivo caratteristiche costruttive e stato di conservazione.....	19
• Caratteristiche energetiche appartamento.....	19
4. STIMA DEGLI IMMOBILI.....	20
• Criteri di stima adottati.....	20
• Stima.....	20

Giudice: dott. Giovanni Giuseppe Amenduni

Perito: arch. Daila Canevari

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. Daila Canevari

Publicazione 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 28.04.2025, il Giudice dell'Esecuzione, dott. Giovanni Giuseppe Amenduni, formalmente nominava la sottoscritta arch. Daila Canevari, con domicilio professionale in Padova via Settima Strada n. 7, esperta per la valutazione di stima dei beni pignorati nell'**esecuzione immobiliare n° 85/25** R.G. Es., promossa da _____ contro _____ e la invitava a comparire, per la formulazione dei quesiti e la prestazione del giuramento.

In data 29.04.2025 la sottoscritta ha effettuato deposito telematico del verbale di giuramento presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari.

(allegato 'A'- Quesito)

Individuazione sommaria dei beni oggetto di esecuzione
(come desunto da ATTO DI PIGNORAMENTO e ISTANZA DI VENDITA):

Identificativi catastali: Catasto fabbricati - Comune di Padova PD
Fg. 154 - mapp. 197 - sub. 137 - A/2 - cons: 6,5 vani
Catasto fabbricati - Comune di Padova PD
Fg. 154 - mapp. 197 - sub. 18 - C/6 - cons: 27 mq
Catasto fabbricati - Comune di Padova PD
Fg. 154 - mapp. 197 - sub. 54 - C/6 - cons: 28 mq

Diritto in esecuzione: **proprietà per 1/1**

Ubicazione: Padova PD, quartiere 'S.Rita', via Jacopo Crescini n. 76 int. 3

Qualità dei beni: Appartamento bilocale con ampio sottotetto e due garage il tutto in complesso condominiale di prestigio con parco interno;

Riepilogo attività peritale svolta:

- in data 29.04.2025:
 - 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 dei **titoli di provenienza dell'immobile** in oggetto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio:
 - Atto di permuta (n. 1)
 - 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- planimetria catastale;
 - **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 pratiche edilizie, presentazione di domanda di **accesso agli atti** e di riproduzione della **documentazione necessaria ai fini delle verifiche richieste**;
- in data 29.05.2025:
 - Formale **inizio operazioni peritali** con sopralluogo presso l'immobile in oggetto in presenza del Custode giudiziale e del rappresentante legale della ditta debitrice;
- periodo successivo:
 - Indagine presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di pubbl. imm. per il **rinnovo delle risultanze catastali ed ipotecarie** indicate nella documentazione . 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** ai fini della stima ed **elaborazione della relazione peritale**;
 - **Conclusione 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. Daila Canevari

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. Federico Crivellari, Notaio in Padova, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Padova, relativo agli immobili pignorati, effettuato nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, fino al 16.04.2025.

Detta documentazione risulta completa.

1.b Titoli di provenienza

La scrivente ha reperito i seguenti titoli di provenienza dell'immobile:

- **Atto di permuta e costituzione di pegno su quote di S.r.l.**, redatto dal notaio Francesco Crivellari, all'epoca iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Padova, in data 05.09.2011, rep.n. 183699, trascritto a Padova il 26.09.2011 al n. 35160/21845;

In virtù del suddetto atto la ditta **è divenuta titolare della piena proprietà degli immobili oggetto della presente esecuzione**, compresa la *"proporzionale comproprietà dell'area coperta e scoperta sulla quale sorge il fabbricato nonché le parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del C.c."*. L'atto richiama inoltre l'esistenza di regolamento di condominio.

(allegato 'B'- Titoli di provenienza)

1.c Inizio operazioni peritali

E' stata data comunicazione alla società debitrice, tramite lettera raccomandata inviata il giorno 12.05.2025, dell'inizio operazioni peritali prevedendo sopralluogo presso gli immobili secondo le modalità comunicate al debitore dal Custode nominato.

Il giorno 29.05.2025, **è stato regolarmente effettuato il sopralluogo presso gli immobili, in presenza del Custode e del dott. legale rappresentante della società debitrice.**

2. ACCERTAMENTI IN RELAZIONE AI BENI

I beni in oggetto sono costituiti dalla piena proprietà per l'intero di un appartamento bilocale sviluppato al piano primo con ampi locali accessori al piano sottotetto, due garage in autorimessa interrata, il tutto in complesso condominiale di prestigio con parco interno.

L'immobile è ubicato a Padova, quartiere 'S.Rita' in via Jacopo Crescini n. 76 int. 3

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 i seguenti beni:

Identificativi catastali:	<u>Catasto fabbricati</u> - Comune di Padova PD
	Fg. 154 - mapp. 197 - sub. 137 - A/2 - cons: 6,5 vani
	<u>Catasto fabbricati</u> - Comune di Padova PD
	Fg. 154 - mapp. 197 - sub. 18 - C/6 - cons: 27 mq
	<u>Catasto fabbricati</u> - Comune di Padova PD
	Fg. 154 - mapp. 197 - sub. 54 - C/6 - cons: 28 mq
Diritto colpito	Proprietà per 1/1

Giudice: dott. Giovanni Giuseppe Amenduni

Perito: arch. Daila Canevari

• **Attuali risultanze catastali**

Appartamento

Catasto Fabbricati - Comune di Padova (PD)

Fg. 154 - part. 197 - sub. 137 - cat. A/2 - cl. 4 - cons. 6,5 vani - sup. catastale: totale 152 mq - totale escluse aree scoperte 144 mq - rendita € 1.191,72 - via Jacopo Crescini n. 76 scala F - P: 1-2

- Dati immobili derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/12/2018 Pratica n. PD0252863 in atti dal 23/12/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 145607.1/2018);
- Immobili intestati a:

-
Diritto reale: **proprietà per 1\1**

- Dati intestazione derivanti da: Atto del 05/09/2011 Pubblico ufficiale CASSANO NICOLA Sede PADOVA (PD) Repertorio n. 183699 - PERMUTA Nota presentata con Modello Unico n. 21845.1/2011 Reparto PI di PADOVA in atti dal 26/09/2011;

Garage

Catasto Fabbricati - Comune di Padova (PD)

Fg. 154 - part. 197 - sub. 18 - cat. C/6 - cl. 6 - cons. 27 mq - sup. catastale: totale 31 mq - rendita € 104,58 - via Jacopo Crescini n. SNC - P: S1

- Dati immobili derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/12/2018 Pratica n. PD0252750 in atti dal 23/12/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 145494.1/2018);
- Immobili intestati a:

-
Diritto reale: **proprietà per 1\1**

- Dati intestazione derivanti da: Atto del 05/09/2011 Pubblico ufficiale CASSANO NICOLA Sede PADOVA (PD) Repertorio n. 183699 - PERMUTA Nota presentata con Modello Unico n. 21845.1/2011 Reparto PI di PADOVA in atti dal 26/09/2011;

Garage

Catasto Fabbricati - Comune di Padova (PD)

Fg. 154 - part. 197 - sub. 54 - cat. C/6 - cl. 6 - cons. 28 mq - sup. catastale: totale 30 mq - rendita € 108,46 - via Jacopo Crescini n. SNC - P: S1

- Dati immobili derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/12/2018 Pratica n. PD0252786 in atti dal 23/12/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 145530.1/2018);
- Immobili intestati a:

-
Diritto reale: **proprietà per 1\1**

- Dati intestazione derivanti da: Atto del 05/09/2011 Pubblico ufficiale CASSANO NICOLA Sede PADOVA (PD) Repertorio n. 183699 - PERMUTA Nota presentata con Modello Unico n. 21845.1/2011 Reparto PI di PADOVA in atti dal 26/09/2011;

Il fabbricato sorge su area così censita:

Catasto Terreni - Comune di Padova (PD)

Fg. 154 - part. 197 - ENTE URBANO - sup. 71 are 14 ca

- Dati immobili derivanti da: Tipo Mappale del 02/04/2007 Pratica n. PD0164445 in atti dal 02/04/2007 (n. 164445.1/2007);

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

Locale tecnico impianti

Catasto Fabbricati - Comune di Padova (PD)

Fg. 154 - part. 197 - sub. 68 - B.c.n.c. dal 23/12/2018 - via Jacopo Crescini n. SNC - P: S1

- Dati immobili derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/12/2018 Pratica n. PD0252800 in atti dal 23/12/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 145544.1/2018);

Rampa e area di manovra autorimessa

Catasto Fabbricati - Comune di Padova (PD)

Fg. 154 - part. 197 - sub. 100 - B.c.n.c. dal 23/12/2018 - via Jacopo Crescini n. SNC - P: S1

- Dati immobili derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/12/2018 Pratica n. PD0252832 in atti dal 23/12/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 145576.1/2018);

Vano tecnico impianti

Catasto Fabbricati - Comune di Padova (PD)

Fg. 154 - part. 197 - sub. 101 - B.c.n.c. dal 23/12/2018 - via Jacopo Crescini n. SNC - P: S1

- Dati immobili derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/12/2018 Pratica n. PD0252833 in atti dal 23/12/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 145577.1/2018);

Area cortilizia piano terra, scale accesso autorimessa, ingresso

Catasto Fabbricati - Comune di Padova (PD)

Fg. 154 - part. 197 - sub. 102 - B.c.n.c. dal 23/12/2018 - via Jacopo Crescini n. 76 - P: S1-T

- Dati immobili derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/12/2018 Pratica n. PD0252834 in atti dal 23/12/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 145578.1/2018);

Vani tecnici impianto pompe

Catasto Fabbricati - Comune di Padova (PD)

Fg. 154 - part. 197 - sub. 103 - B.c.n.c. dal 23/12/2018 - via Jacopo Crescini n. SNC - P: S1

- Dati immobili derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/12/2018 Pratica n. PD0252835 in atti dal 23/12/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 145579.1/2018);

Marciapiede, accesso carraio e pedonale da via Crescini

Catasto Fabbricati - Comune di Padova (PD)

Fg. 154 - part. 197 - sub. 184 - B.c.n.c. dal 23/12/2018 - via Jacopo Crescini n. 76 - P: T

- Dati immobili derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/12/2018 Pratica n. PD0252874 in atti dal 23/12/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 145618.1/2018);

• **Confini**

Confini del lotto (C.T. fg. 154 part. 197):

- nord: via Jacopo Crescini (strada pubblica)
- sud: part. 227 e 679 (lotti ineditati di altra proprietà)
- ovest: part. 754 (complesso sportivo di proprietà pubblica)
part. 629 - 631 - 679 (lotti ineditati di altra proprietà)
part. 195 (lotto edificato di altra proprietà)
- est: part. 198 - 199 (lotti edificati di proprietà pubblica)
part. 227 - 228 - 1525 (lotti ineditati di altra proprietà)

Giudice: dott. Giovanni Giuseppe Amenduni

Perito: arch. Daila Canevari

Confini dell'appartamento (C.F. part. 197 sub. 137):

nord: sub. 134 (appartamento di altra proprietà)
sud: sub. 138 (appartamento di altra proprietà), sub. 105 (vano scala condominiale)
ovest: distacco su scoperto di altra proprietà
est: distacco su scoperto di altra proprietà

Confini del garage (C.F. part. 197 sub. 18):

nord: sub. 17 (garage di altra proprietà)
sud: sub. 19 (garage di altra proprietà)
ovest: sub. 100 (corsia di manovra condominiale)
est: ---

Confini del garage (C.F. part. 197 sub. 54):

nord: sub. 55 (garage di altra proprietà)
sud: sub. 43 (garage di altra proprietà)
ovest: sub. 84 (cantina di altra proprietà)
est: sub. 100 (corsia di manovra condominiale)

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**

Relativamente all'appartamento (sub. 137) si conferma la corrispondenza degli identificativi catastali e si rileva che la planimetria catastale dell'appartamento **corrisponde allo stato assentito urbanisticamente ma differisce rispetto a quanto rilevato dalla sottoscritta in sede di sopralluogo**. Tale aspetto verrà adeguatamente approfondito anche sotto il profilo della conformità urbanistica nel successivo paragrafo dedicato alla Conformità urbanistica.

Relativamente ai garage (sub. 18 e sub. 54), questi **risultano regolarmente accatastati e le planimetrie catastali corrispondono allo stato dei luoghi constatato in sede di sopralluogo in base ad esame a vista**.

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

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

- **Proprietà dei beni**

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.b, i beni oggetto del presente procedimento risultano di proprietà di:

Diritto reale: **proprietà per 1\1**

- **Altri diritti reali**

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

- **Rapporti di locazione**

Gli immobili risultano liberi da contratti di locazione o di altro tipo di godimento e da sentenze trascritte alla Conservatoria dei registri immobiliari. L'appartamento risulta non abitato ed è semiarredato. Il garage compreso nel Lotto 1 (sub 18) al momento del sopralluogo era ingombro di mobilia, il garage compreso nel Lotto 2 (sub 54) era occupato da un'automobile.

- **Suddivisione in lotti di vendita**

In considerazione della natura e consistenza dei beni pignorati, si prevede la vendita in un **due lotti separati**:

LOTTO 1 – APPARTAMENTO e GARAGE DOPPIO

- Catasto fabbricati - Comune di Padova PD
Fg. 154 - mapp. 197 - sub. 137 - A/2 - cons: 6,5 vani
- Catasto fabbricati - Comune di Padova PD
Fg. 154 - mapp. 197 - sub. 18 - C/6 - cons: 27 mq

LOTTO 2 –GARAGE DOPPIO

- Catasto fabbricati - Comune di Padova PD
Fg. 154 - mapp. 197 - sub. 54 - C/6 - cons: 28 mq

I lotti si intendono comprendere tutti i diritti accessori, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive anche in relazione ad eventuali reti tecnologiche esistenti, nonché la quota di comproprietà sulle parti comuni dell'intero edificio così come previsto dall'art. 1117 e segg. del CC.

2.d Formalità, vincoli, oneri che rimarranno a carico dell'acquirente

- **Regolamenti o vincoli di natura condominiale**

Gli immobili costituiscono parte del Condominio 'Corte delle Rose', attuale amministratore pro-tempore è la " " di Padova, il complesso è dotato di regolamento condominiale

- **Ulteriori formalità , vincoli ed oneri**

La scrivente non ha riscontrato la sussistenza, a carico dei beni pignorati, 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:

1. domande giudiziali o sequestri
2. limiti di edificabilità specifici ulteriori rispetto a prescrizioni di normativa urbanistica e di piano
3. diritti di prelazione
4. oneri reali o obbligazioni *propter rem*
5. ulteriori servitù a favore di terzi
6. diritti d'uso o abitazione a favore di terzi
7. convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale
8. contratti incidenti sull'attitudine edificatoria
9. vincoli di carattere storico-artistico

Giudice: dott. Giovanni Giuseppe Amenduni

Perito: arch. Daila Canevari

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

Sono state rinnovate, relativamente agli immobili in oggetto, le **risultanze catastali ed ipotecarie** indicate nella documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., ovvero certificazione notarile del dott. Federico Crivellari, e alla data del 18.09.2025 le stesse **risultano invariate**.

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

• **Trascrizioni contro**

1) **Trascrizione ai nn. 40486 R.G. / 26759 R.P. del 22/09/2021: Verbale di pignoramento**

Pubbl. Ufficiale: Uff. Giudiziario Trib. Padova - cf: 80015080288 - rep. 3415 del 26/07/2021

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. 154 - part. 197 - sub. 54**

nat: C6 Stalle, Scuderie, Rimesse, Autorimesse - cons. 28 mq;

2) **Catasto Fabbricati - Fg. 154 - part. 197 - sub. 137**

nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 6,5 vani;

Osservazioni:

- **Gli immobili all'unità negoziale n. 1 corrispondono a parte degli immobili oggetto della presente esecuzione: il sub 137 ricompreso nel LOTTO 1 e il sub 54 ricompreso nel LOTTO 2.**

2) **Trascrizione ai nn. 14164 R.G. / 9928 R.P. del 16/04/2025: Verbale di pignoramento**

Pubbl. Ufficiale: Uff. Giudiziario Trib. Padova - cf: 80015080288 - rep. 1766/2025 del 14/03/2025

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. 154 - part. 197 - sub. 18**

nat: C6 Stalle, Scuderie, Rimesse, Autorimesse - cons. 27 mq;

2) **Catasto Fabbricati - Fg. 154 - part. 197 - sub. 54**

nat: C6 Stalle, Scuderie, Rimesse, Autorimesse - cons. 28 mq;

3) **Catasto Fabbricati - Fg. 154 - part. 197 - sub. 137**

nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 6,5 vani;

Osservazioni:

- **Gli immobili all'unità negoziale n. 1 corrispondono agli immobili oggetto della presente esecuzione: il sub 137 e il sub 18 ricompresi nel LOTTO 1 e il sub 54 ricompreso nel LOTTO 2.**

(All. 'G' - Ispezione Ipotecaria).

2.f Conformità urbanistica

La sottoscritta 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**

E' stata fatta richiesta all'Ufficio Tecnico di Padova di 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 SUPERIORE a 5.000 mq.

Alla data attuale il certificato non è ancora stato prodotto dal competente Ufficio; la scrivente ne ha già sollecitato l'emissione e provvederà a tempestivo deposito non appena ricevuto.

Nel frattempo sono state comunque verificate le previsioni urbanistiche di Piano, che vengono di seguito indicate in attesa del certificato:

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

- ZTO B2 residenziale di completamento a medio-bassa densità
- ZTO B0 a verde privato

(Il Certificato di Destinazione Urbanistica verrà depositato non appena disponibile)

- **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:

- **"D.I.A. Denuncia di Inizio Attività Edilizia n. 688/04"**, presentata in data 11.02.2004, intestata alla ditta _____ per *"ristrutturazione di un complesso immobiliare"*, sul terreno allora censito al fg. 154 mapp. 197 in via Jacopo Crescini;
- **"D.I.A. Denuncia di Inizio Attività Edilizia n. 6335/04"**, presentata in data 20.10.2004, intestata alla ditta _____ per *"ristrutturazione complesso immobiliare"*, sul terreno allora censito al fg. 154 mapp. 197 in via Jacopo Crescini, con seguente cambio di intestazione alla ditta _____ presentato in data 25.11.2006;
- **"D.I.A. Denuncia di Inizio Attività Edilizia n. 6335/04"**, presentata in data 20.10.2004, intestata alla _____, per *"ristrutturazione complesso immobiliare"*, sul terreno allora censito al fg. 154 mapp. 197 in via Jacopo Crescini;
- **"D.I.A. Denuncia di Inizio Attività Edilizia Alternativa al Permesso di Costruire n. 3811/06"**, presentata in data 06.07.2006, intestata alla _____ per *"immobile ad uso residenziale"*, sul terreno allora censito al fg. 154 mapp. 197-224-225-630-632 in via Jacopo Crescini;
- **"D.I.A. Denuncia di Inizio Attività Edilizia n. 1298/07"**, presentata in data 08.03.2007, intestata alla ditta _____, per *"opere interne per nuove divisioni spaziali - Realizzazione tramezza piano interrato per riduzione vano"*, sull'immobile allora censito alla sez. G fg. 4 mapp. 42 in via Jacopo Crescini;

Giudice: dott. Giovanni Giuseppe Amenduni

Perito: arch. Daila Canevari

- **"C.I.L. Comunicazione di Inizio Lavori n. 5542/25"**, presentata in data 13.06.2025, intestata al per **"rifacimento delle tinte"**, sull'immobile censito al fg. 154 mapp. 197 in via Jacopo Crescini;

Detti 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.

Si ritiene utile segnalare che relativamente all'appartamento in oggetto al sub. 137 risulta essere stata presentata in data 26.04.2011 una **"C.I.L.A. Comunicazione di Attività Edilizia Libera n. 3676/11"**, intestata alla per un intervento di ampliamento del bagno a sfavore del soggiorno. Tale intervento non è stato realizzato e la pratica edilizia ad oggi risulta decaduta.

- **Agibilità**

- **"Richiesta di agibilità parziale n. 1300/07"**, presentata in data 08.03.2007, intestata alla per **"totale n. 41 unità ad uso residenziale"**, sull'immobile allora censito al fg. 154 mapp. 197 in via Jacopo Crescini, alla quale è seguita conclusione del procedimento e maturazione di silenzio assenso alla data del 07.05.2007 con attestazione del 08.05.2007;

Le unità immobiliari in oggetto risultano dunque dotate di certificato di agibilità.

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

I beni sono colpiti per l'intero, non si rendono dunque necessari né eventuale stralcio in natura di quota né progetto di divisione.

2.h Difformità urbanistiche

- **LOTTO 1 – difformità urbanistiche**

Dal raffronto tra gli elaborati grafici assentiti con i succitati provvedimenti autorizzativi e quanto appurato in sede di sopralluogo in relazione ai beni ricompresi nel LOTTO 1, **l'appartamento subalterno 137, si rileva la presenza di alcune difformità rispetto agli elaborati.**

Nella fattispecie, i locali principali dell'appartamento sono organizzati a zona giorno al piano inferiore (soggiorno, cucina separata e bagno) e a zona notte al piano sottotetto (camere e due bagni), risultano inoltre essere assenti alcuni controsoffitti in corrispondenza dei disimpegni del sottotetto legittimati ad altezza 2,40 m. Quanto descritto è in contrasto con l'assetto distributivo approvato dai titoli abilitativi che prevedono lo sviluppo dell'abitazione al piano inferiore con un soggiorno con angolo cottura, un bagno ed una camera da letto matrimoniale, ove ora è ricavata la cucina, mentre al piano sottotetto i locali sono indicati come disimpegni, due bagni e vari locali a ripostiglio, tutti con altezza media di 2,40 m, in particolare al piano sottotetto non sono previsti locali abitabili destinati a camere da letto, ciò a prescindere dalla qualità delle finiture e della spaziosità e fruibilità che i locali comunque indiscutibilmente offrono. L'unica camera dell'abitazione è autorizzata al piano inferiore al posto dell'attuale cucina.

L'eventuale conversione dei locali al piano sottotetto in locali abitabili, almeno per ricavare una sola camera da letto matrimoniale di 14 mq come previsto dal Regolamento edilizio del Comune di Padova, comporterebbe un aumento di volume che, in via preliminare, si ritiene potrebbe essere legittimata in applicazione della Legge Regionale n. 51 del 23.12.2019 **"Nuove disposizioni per il recupero dei sottotetti ai fini abitativi"**. Non si esclude dunque la possibilità di conversione ai fini abitativi delle porzioni di sottotetto attualmente non abitabili, si ritiene tuttavia che la valutazione di tale opzione esuli dalla presente trattazione in quanto comporta una progettazione specifica e articolata con la

Giudice: dott. Giovanni Giuseppe Amenduni

Perito: arch. Daila Canevari

verifica dell'esistenza dei requisiti di legge in termini areo illuminanti, di altezza, di requisiti energetici, di barriere architettoniche e con i gli adeguamenti edili ed impiantistici necessari; il tutto dando corso al previsto iter autorizzativo con i correlati costi tecnici e amministrativi.

Pertanto al fine del conseguimento della conformità urbanistica, alla luce di quanto sopra precisato, si ritiene che l'approccio più economico e facilmente attuabile sia il ripristino della conformazione assentita con lo spostamento spontaneo delle dotazioni impiantistiche della attuale cucina portandole nella collocazione legittimata nel locale di soggiorno e ripristinando la camera da letto prevista al piano inferiore; inoltre è necessario realizzare i previsti controsoffitti al piano sottotetto riportando l'altezza a 2,4 m. A tali condizioni si ripristina la corrispondenza anche dal punto di vista catastale.

Quanto sopra senza nulla togliere al fatto che gli ambienti del piano sottotetto destinati a ripostiglio/mansarda, ancorché non abitabili e non commerciabili come locali abitativi, sono comunque del tutto praticabili e nulla osta al fatto che presentino finiture che li rendano comunque utilizzabili e confortevoli.

Si ritiene di poter considerare un costo per il ripristino della conformazione assentita finalizzato alla legittimazione urbanistica pari a € 5.000,00

Il box auto , sub 18, non presenta difformità urbanistiche o catastali

- **LOTTO 2 – difformità urbanistiche**

Il box auto , sub 54, non presenta difformità urbanistiche o catastali

(I titoli abilitativi e gli elaborati grafici relativi all'ultimo stato assentito, formano l' **Allegato 'D'**)

2.i Spese condominiali

Dagli accertamenti svolti presso l'Amministratore, con riferimento alle quote relative agli immobili in oggetto, alla data del 17.09.2025, le spese che il Condominio mette a debito della ditta debitrice, ripartite per i due lotti di vendita, risultano:

- **LOTTO 1 – sub 137 e sub 18 – spese condominiali**

Gestione esercizio ordinario 2025/2026	debito a preventivo	€ (1.874,36+271,23)=€ 2.145,59
Gestione esercizio ordinario 2024/2025	debito a consuntivo	€ (2.026.66+228,03)=€ 2.254,69
Spese straordinarie 2024/2025		
(tinteggiature esterne condominio)	debito a preventivo	€ (5.965,11+549,12)=€ 6.514,23

Totale stimato ultime due gestioni – LOTTO 1 € 10.914,51

Esercizi precedenti – LOTTO 1 € 6.103,75

- **LOTTO 2 – sub 54– spese condominiali**

Gestione esercizio ordinario 2025/2026	debito a preventivo	€ 285,99
Gestione esercizio ordinario 2024/2025	debito a consuntivo	€ 240,44
Spese straordinarie 2024/2025 (tinteggiature esterne condominio)	debito a preventivo	€ 579,03

Totale stimato ultime due gestioni– LOTTO 2 € 1.105,46

Esercizi precedenti – LOTTO 1 € 887,04

Totale debito stimato lotti 1 e 2 al 29.10.2025 € 19.010,76

Giudice: dott. Giovanni Giuseppe Amenduni

Perito: arch. Daila Canevari

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

3. DESCRIZIONE DEL COMPENDIO EDILIZIO

- **Contesto urbano**

Gli immobili si trovano in Comune di Padova in via Crescini n. 76. Si tratta di una zona semi-centrale di Padova storicamente consolidata come zona residenziale, comunemente nota come quartiere 'Santa Rita', nelle immediate vicinanze del centro storico, a circa 300 m dalla cinta muraria della città. Il tessuto urbano, storicamente strutturato lungo via Crescini, 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 '50-'60, di livello medio. 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, la zona è dotata di verde pubblico e parcheggi.

Il complesso condominiale si trova dunque in una zona residenziale che, relativamente al Comune di Padova, possiede una sua autonomia urbana e presenta aspetti molto apprezzabili per la residenza, con particolare riferimento alla immediata vicinanza al Centro storico, alla viabilità, alla dotazione di servizi e alla spiccata vocazione residenziale.

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

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione, fanno parte di un pregevole complesso condominiale a destinazione residenziale denominato 'Condominio Corte delle Rose', risultato di un intervento di demolizione e ricostruzione di un fabbricato esistente, ultimato nella seconda metà degli anni 2000; è composto da una serie di fabbricati del tipo in linea attestati lungo i margini del lotto con corte interna; i fabbricati sono sviluppati su due piani fuori terra più un piano sottotetto ed un piano interrato dove sono collocati i garages. **Gli edifici che compongono il complesso condominiale si presentano accurati nella loro forma compositiva e nella scelta delle finiture, che risultano essere di gusto contemporaneo e conferiscono agli edifici un aspetto decisamente pregevole.**

L'accesso pedonale e carrabile al lotto avviene a nord da via Jacopo Crescini attraverso uno spazio porticato, l'area condominiale esterna è ben tenuta, dotata di impianto di illuminazione e di impianto idrico, i camminamenti sono pavimentati in palladiana di marmo ed in trachite, nella zona centrale del complesso è presente un ampio parco dotato di panchine e di giochi per bambini che si estende anche nella porzione sud del lotto per ulteriori 1.200 mq circa.

L'edificio presenta strutture a telaio in cemento armato con solai in laterocemento, tra i piani fuori terra e solaio di tipo "Predalles" tra piano terra e piano interrato, il solaio di copertura è principalmente di tipo a due falde con struttura in legno, il manto di copertura è in tegole curve di laterizio, le murature perimetrali sono in blocchi di laterizio intonacate e tinteggiate principalmente di colore chiaro, gli ingressi condominiali all'interno della corte sono segnalati con tinteggiature di colore rosso, alcune parti dei prospetti sono caratterizzate da intonaco bugnato di colore grigio chiaro. I serramenti esterni delle parti condominiali sono in alluminio anodizzato, il vano scala è dotato di ascensore ed è pavimentato in marmo bianco.

Nel suo insieme l'intero complesso condominiale è di fattura pregevole, gli edifici si presentano accurati nella loro forma compositiva con ricercatezza nelle dotazioni e nella qualità delle finiture che sono di ottimo livello. Le parti comuni sia esterne che interne appaiono conservate in un ottimo stato di manutenzione e di decoro, l'edificio non presenta lesioni né difetti costruttivi apparenti, fatti salvi alcuni fenomeni di infiltrazione nel piano interrato recentemente presi in considerazione dall'amministrazione condominiale e per i quali sono in corso di valutazione misure correttive.

Giudice: dott. Giovanni Giuseppe Amenduni

Perito: arch. Daila Canevari

• **LOTTO 1 – sub 137 e 1sub 18 - descrizione analitica dei beni oggetto di esecuzione**

Lotto composto da appartamento al piano primo e sottotetto (sub 137) e garage interrato (sub 18)

Composizione legittimata e dati metrici principali

- Soggiorno con angolo cottura, camera matrimoniale, bagno, sottotetto con due bagni, ampi locali mansardati a destinazione ripostiglio, quattro poggioli;
- Superficie netta calpestabile piano inferiore: 47,5 mq;
- Superficie netta calpestabile piano sottotetto: 67 mq;
- Superficie netta poggioli: 25 mq;
- altezza netta appartamento circa: 2,7 m; altezza media sottotetto circa 2,4 m.
- Superficie netta box auto: 27,5 mq;
- altezza netta box auto circa: 2,4 m.

Appartamento (sub. 137)

L'appartamento è sviluppato al piano primo e piano sottotetto con accesso al piano primo dal vano scala condominiale dotato di ascensore. E' orientato ad est e ad ovest con affaccio verso un cortile di altra proprietà. A nord e a sud l'appartamento confina con unità immobiliari di altra proprietà e a sud anche con il vano scala condominiale.

Distribuzione interna:

Piano primo

- La porta di accesso immette direttamente in un soggiorno (di circa 27 mq), attualmente sprovvisto di angolo cottura che va ripristinato, è ampiamente finestrato ad est con affaccio su di un terrazzino di circa 9 mq;
- Un disimpegno (di circa 2 mq) permette di accedere a:
 - o Una camera matrimoniale (di circa 14 mq), attualmente adibita a cucina, finestrata ad ovest con affaccio su di un secondo terrazzino di circa 2,5 mq;
 - o Un bagno non finestrato (circa 4,5 mq) dotato di lavandino, w.c., doccia e attacco lavatrice.

Piano sottotetto

- La scala interna posta in corrispondenza del soggiorno conduce ad un disimpegno (di circa 5 mq) che distribuisce a tutti locali del sottotetto:
 - o Una stanza definita ripostiglio (di circa 15 mq) finestrata ad ovest con affaccio su di un terrazzino di circa 9 mq;
 - o Un bagno (di circa 4,5 mq) finestrato ad ovest con affaccio sul sopracitato terrazzino e dotato di lavandino, w.c., bidé e box doccia;
 - o Una seconda stanza definita ripostiglio (di circa 13 mq) finestrata ad ovest;
 - o Una terza stanza definita ripostiglio (di circa 10 mq) finestrata ad est con affaccio su di un terrazzino di circa 5 mq edotata di due abbaini a falde, dalla stanza si accede a un bagno privato (di circa 8 mq), finestrato ad est e dotato di lavandino, w.c., bidé e vasca da bagno e ad un ulteriore vano assimilabile a vano guardaroba;

Finiture interne:

- I serramenti esterni sono per la maggior parte in legno laccato bianco con vetrocamera, dotati di scuri esterni in legno verniciato e di zanzariere di tipo avvolgibile, la ferramenta è del tipo commerciale con finitura cromosatinata, in corrispondenza del sottotetto sono presenti anche serramenti in alluminio. I serramenti esterni sono molto recenti, appaiono tutti risalire agli anni di

Giudice: dott. Giovanni Giuseppe Amenduni

Perito: arch. Daila Canevari

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

costruzione dell'edificio e si trovano in uno stato di conservazione e di manutenzione complessivamente ottimo, privo di difetti significativi;

- Le porte interne sono per la maggior parte a battente in legno laccato di colore bianco con specchiature in legno, la ferramenta è cromosatinata, sono presenti anche porte scorrevoli a scomparsa tipo 'Scrigno', il portoncino di ingresso è blindato. Lo stato di manutenzione e di conservazione dei serramenti interni è pressoché ottimo e privo di difetti significativi, le porte appaiono tutte risalire agli anni di costruzione dell'edificio;
- I pavimenti sono quasi completamente in legno parquet, ad eccezione del bagno principale e di parte di un bagno al piano sottotetto dove sono presenti pavimenti e rivestimenti in gres porcellanato, nei bagni del sottotetto sono presenti anche rivestimenti in mosaico vetroso; pavimenti e rivestimenti bagno risalgono tutti agli anni di costruzione dell'edificio e si trovano in uno stato di conservazione molto buono, con alcuni segni di usura;
- Le pareti ed i soffitti sono tutti intonacati e tinteggiati di colore bianco ad eccezione dei soffitti al piano sottotetto dove è visibile la struttura di copertura in legno a vista, lo stato di conservazione e di manutenzione complessivo è pressoché ottimo ad eccezione di un episodio di ammaloramento degli intonaci con sfogliamento delle tinteggiature causate da una infiltrazione di acque meteoriche in corrispondenza di un davanzale al piano sottotetto;
- La scala interna tra piano primo e piano sottotetto è costituita da una struttura autoportante in metallo con gradini in legno e parapetto metallico;
- I terrazzini sono pavimentati in gres e dotati di parapetto parte pieno e parte in ferro;
- L'impianto elettrico è completo di quadro con salvavita, è ben conservato e rispondente agli standard dell'epoca di realizzazione, l'unità è dotata di videocitofono;
- L'impianto termico è autonomo e destinato sia al riscaldamento che alla produzione di acqua calda sanitaria, è presente un impianto radiante a pavimento e scaldasalviette, la caldaia è a gas metano ed è collocata all'esterno in corrispondenza del terrazzino;
- L'appartamento è dotato di impianto di condizionamento con più unità interne;
- L'immobile è sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica (APE)

L'aspetto generale è decisamente pregevole, le finiture sono di carattere esclusivo, di gusto contemporaneo e le dotazioni impiantistiche sono tutte di livello e di qualità ottima. Si ritiene che gli spazi siano coerentemente distribuiti formando un appartamento funzionale di dimensioni essenziali per quanto riguarda le superfici abitabili al piano primo, trattandosi pur sempre di un appartamento legittimato come bilocale con una sola camera da letto matrimoniale, ma che gode comunque della presenza del grande sottotetto non abitabile con bagni legittimi e terrazzini. Gli ambienti sono ben illuminati, appaiono tutti in uno stato di manutenzione e di conservazione paragonabile al nuovo senza apparenti difetti eccetto quanto sopra esposto. Non sono state rilevate lesioni apparenti di tipo strutturale o difetti significativi.

Garage (sub. 18)

Trattasi di box auto doppio situato al piano interrato del complesso, accessibile da via Jacopo Crescini tramite portone a due ante automatizzato che immette in area di manovra condominiale. Il piano interrato è dotato di accessi diretti ai vani scala condominiali.

Il box non è finestrato, ha una superficie netta di pavimento di circa 28 mq, è pavimentato in cemento liscio, le pareti sono in blocchi di calcestruzzo non intonacati né tinteggiati, il soffitto è in solaio predalles a vista, è dotato di portone basculante in lamiera e di impianto elettrico.

Si ritiene che il Lotto 1 composto da appartamento su due livelli, con una camera, tre bagni e diversi vani mansardati, e da garage doppio proponga un taglio decisamente molto commerciale, la relativa vicinanza al centro storico di Padova e il contesto signorile sono sicuramente a vantaggio di una buona appetibilità da parte del mercato immobiliare.

• **LOTTO 2 – sub 54 - descrizione analitica dei beni oggetto di esecuzione**

Lotto composto da box auto doppio al piano interrato.

Composizione legittimata e dati metrici principali

- Superficie netta box auto: 28,4 mq;
- altezza netta box auto circa: 2,4 m.

Garage (sub. 54)

Trattasi di box auto doppio situato al piano interrato del complesso, accessibile da via Jacopo Crescini tramite portone a due ante automatizzato che immette in area di manovra condominiale. Il piano interrato è dotato di accessi diretti ai vani scala condominiali.

Il box non è finestrato, ha una superficie netta di pavimento di 28,5 mq, è pavimentato in cemento liscio, le pareti sono in blocchi di calcestruzzo non intonacati né tinteggiati, il soffitto è in solaio predalles a vista, è dotato di portone basculante in lamiera e di impianto elettrico.

Si ritiene che il Lotto 2 composto da box auto doppio, considerata la collocazione all'interno di un complesso con numerose unità residenziali e la vicinanza al centro di Padova, possieda una buona commerciabilità risultando appetibile sia in relazione al contesto condominiale in cui si colloca sia a prescindere da esso.

• **Calcolo superficie commerciale**

Calcolo effettuato secondo le consuetudini del mercato locale e i criteri di cui al D.P.R. n. 138/98 e alla Norma UNI 10750. Le superfici sono ricavate dagli elaborati urbanistici e catastali.

LOTTO 1 - sub 137 e sub 18

	sup. lorda	% ragguaglio	sup. ponderata
Appartamento	59,0 mq	100,00%	59,0 mq
Sottotetto porzione abitabile (bagni e disimpegni)	37,0 mq	100,00%	37,0 mq
Sottotetto porzione non abitabile (ripostigli)	44,0 mq	*70,00%	31,0 mq
Terrazzini	25,0 mq	30,00%	8,0 mq
Garage	30,0 mq	50,00%	15,0 mq
Totale			150,0 mq

* Si è ritenuto congruo attribuire alla superficie del sottotetto un coefficiente di ragguaglio pari al 70 % che tiene conto contemporaneamente dell'attuale condizione urbanistica di non abitabilità e delle effettive caratteristiche di vivibilità dell'ambiente.

LOTTO 2 - sub 54

	sup. lorda	% ragguaglio	sup. ponderata
Garage	30,0 mq	* 50,00%	15,0 mq
Totale			15,0 mq

* il coefficiente di ragguaglio pari al 50 % è applicato con riferimento al valore di mercato unitario individuato per l'appartamento.

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

Giudice: dott. Giovanni Giuseppe Amenduni

Perito: arch. Daila Canevari

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

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

Involucro edilizio

Elemento	Caratteristiche costruttive	Qualità \ fattura	Stato di conservazione
Solai (tipologia)	Laterocemento e 'predalles'	media	buono
Murature perimetrali	muratura in laterizio	media	buono
Copertura (tipologia)	a falde in legno	media	buono
Manto di copertura	tegole curve	media	buono
Finitura esterna pareti	intonaco al civile tinteggiato	media	buono

Appartamento sub 137

Elemento	Caratteristiche costruttive	Qualità \ fattura	Stato di conservazione
Portone di ingresso	portoncino blindato	media	ottimo
Finitura interna pareti	Intonaco al civile tinteggiato	media	in parte da ripristinare
Serramenti interni (porte)	in legno laccato a battente	media	ottimo
Serramenti esterni (finestre)	in legno con vetrocamera, scuri in legno	media	ottimo
Pavimenti	parquet di legno	media	ottimo
Finiture bagni	ceramica, sanitari in porcellana	media	ottimo
Impianto termico ed idrosanitario	Autonomo - caldaia a gas - radiatori in ferro - pannelli radianti a pavimento	media	ottimo
Impianto elettrico	presente	media	funzionante
Impianto condizionamento	presente	media	funzionante

Garage sub 18 e sub 54

Elemento	Caratteristiche costruttive	Qualità \ fattura	Stato di conservazione
Portone	Basculante in lamiera verniciata	media	buono
Finitura interna pareti	Blocchi di calcestruzzo non tinteggiati	media	buono
Pavimenti	Cemento liscio	media	buono
Impianto elettrico	presente	media	funzionante

- **Caratteristiche energetiche appartamento**

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

Tipologia unità:	Appartamento in edificio condominiale con unità confinanti
Orientamento:	Est ed Ovest
Piano:	Primo e sottotetto
Superfici disperdenti in %:	75 %
Spessore chiusure esterne verticali:	~ 30 cm
Composizione chiusure esterne verticali:	Murature in laterizio
Tipologia serramenti esterni:	in legno con vetrocamera e scuri esterni
Tipologia impianto e caldaia:	Impianto tradizionale autonomo con caldaia a gas metano, impianto radiante a pavimento 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 degli immobili sopra descritti 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 dei beni 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 di 'S. Rita', dove 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 degli immobili 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.immobilmente.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.

La sottoscritta 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, ovverossia **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 ottimo livello in complessi condominiali recenti, dotati di una camera con ampi locali accessori, che in questa zona costituiscono un taglio molto commerciabile.**

Giudice: dott. Giovanni Giuseppe Amenduni

Perito: arch. Daila Canevari

Valori OMI

La Banca dati dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate, per la fascia comprendente la zona C5 Semicentrale \ Madonna Pellegrina, S.Rita, Nazareth, riferito al 2° semestre 2024 (dato disponibile più recente):

- per Abitazioni di tipo civile in stato di conservazione ottimo, indica un valore di mercato compreso tra 2.150 e 2.750 €/mq di superficie catastale;

Valori desunti dal mercato

Si è verificato il mercato locale di immobili, con particolare riferimento ad edifici con appartamenti risalenti agli anni 2000 - 2010. In base alle informazioni acquisite e ad una opportuna parametrizzazione tra gli immobili presi a riferimento e quelli in oggetto, è stata individuata una forbice per il valore unitario medio di mercato, riferito ad un tempo di vendita ordinario, compreso tra 2.800 e 3.400 €/mq commerciale. Nella parametrizzazione del prezzo unitario si sono considerati in particolare:

come fattori in aumento, in generale un ottimo contesto condominiale, sia come stato di manutenzione che di decoro complessivo, di realizzazione relativamente recente e lo stato di conservazione paragonabile al nuovo, insieme alla presenza di un ampio giardino condominiale che si estende per una vasta superficie, in particolare per l'appartamento la presenza di ampi locali accessori in piano sottotetto, la luminosità dei locali e l'ottimo orientamento est-ovest, insieme alla contemporaneità delle finiture interne;

come fattori in diminuzione, in generale il fatto che urbanisticamente l'immobile è dotato di locali abitabili solamente al piano inferiore, la cucina-soggiorno ed una camera, dato che le stanze ricavate in mansarda rimangono urbanisticamente ad uso sottotetto, in particolare per l'appartamento la presenza di alcune infiltrazioni di acque meteoriche e la necessità di dover provvedere ad interventi di manutenzione ordinaria per risanare gli intonaci;

La sottoscritta ha quindi assunto **come più probabile valore medio unitario di mercato attuale un importo pari a 3.100,00 euro/mq di superficie commerciale.**

Alla luce di quanto sopra esposto il più probabile **valore di libero mercato** attribuibile alla piena proprietà per l'intero degli immobili 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:

LOTTO 1 – Appartamento con garage doppio – sub 137 e sub 18

Sup. commerciale in mq	Valore unitario €/mq	Valore medio di mercato
150	€ 3.100,00	€ 465.000,00

A tale valore va dedotto il costo stimato per il ripristino della conformazione urbanistica assentita, pari a 5.000,00 euro.

Si considera 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 dei beni pari, arrotondato, a:**

€ 390.000 (euro trecentonovantamila/00)

alla data del 27 ottobre 2025

Giudice: dott. Giovanni Giuseppe Amenduni

Perito: arch. Daila Canevari

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

LOTTO 2 – Garage doppio – sub 54

Sup. commerciale in mq	Valore unitario €/mq	Valore medio di mercato
15	€ 3.100,00	€ 46.500,00

Si considera 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 dei beni pari, arrotondato, a:

€ 39.500 (euro trentanovemilacinquecento/00)

alla data del 27 ottobre 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.

La sottoscritta 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, 3 novembre 2025

arch. Daila Canevari



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 Condominiale

