



TRIBUNALE DI PADOVA

PERIZIA DI STIMA



ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n. 98/2024

G.E.: D.SSA PAOLA ROSSI

CREDITORE PROC.: CONDOMINIO EMPORIUM



ESECUZATA: S.R.L.

L'esecuzione immobiliare ha per oggetto un unico lotto come di seguito specificato:

LOTTO UNICO

IMMOBILE AL PRIMO PIANO AD USO DIREZIONALE

sito a Padova in Via Tommaseo n. 8/A



1) PROSPETTO RIEPILOGATIVO DELLA PERIZIA DI STIMA

LOTTO UNICO

DIRITTO VENDUTO

Piena proprietà

UBICAZIONE

Padova, in via Tommaseo n. 8/A

QUALITA'

Unità ad uso direzionale al piano primo (uffici).

COMPOSIZIONE:

Superficie utile uffici di circa mq. 308

DATI CATASTALI:

CATASTO TERRENI DI PADOVA

FG 66 – particella 327 – ENTE URBANO;

CATASTO FABBRICATI DI PADOVA

FG 66 – particella 327 – sub 67 – A10 classe 3 – consistenza 9 vani – rendita € 5322,09.

CONFINI UNITA' IMMOBILIARE:

Nord: Affaccio su Via Niccolò Tommaseo

Sud: Vano scale, spazi di manovra e posti auto

Est: Altra unità immobiliare

Ovest: Affaccio su cortile piazzetta (ingresso).



PROVENIENZA:

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è pervenuto in proprietà a SRL per atto di compravendita del Notaio DORIA ROBERTO di Padova repertorio n. 405482 del 29/10/2008 registrato a Padova con nota n. 28605.1/2008 in atti dal 07/11/2008.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:

- **Formalità presenti riscontrate sull'ispezione ipotecaria dell'immobile di cui ai precedenti dati catastali: Foglio 66, particella 327, sub 67**

1. ISCRIZIONE del 04/01/2024 - Registro Particolare 67 Registro Generale 421
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PADOVA Repertorio 2854/2023 del 06/12/2023
- IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
2. TRASCRIZIONE del 18/04/2024 - Registro Particolare 10223 Registro Generale 14362 - Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI PADOVA Repertorio 1402 del 12/03/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI

OCCUPAZIONE

Durante il sopralluogo, l'immobile è risultato libero.

REGOLARITA' EDILIZIA

L'immobile è urbanisticamente regolare, dall'esame della documentazione agli atti non sono state riscontrate difformità; anche l'accatastamento risulta regolare.

PREZZO BASE: € 266.000,00**OFFERTE IN AUMENTO: € 3.000,00****PUBBLICITA' IMMOBILIARE:**



TRIBUNALE DI PADOVA

PERIZIA DI STIMA

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n. 98/2024

G.E.: D.SSA PAOLA ROSSI

CREDITORE PROC.: CONDOMINIO EMPORIUM

ESECUTATA: S.R.L.

L'esecuzione immobiliare ha per oggetto un unico lotto come di seguito specificato:

LOTTO UNICO

IMMOBILE AL PRIMO PIANO AD USO DIREZIONALE

sito a Padova in Via Tommaseo n. 8/A



LOTTO UNICO**“IMMOBILE AL PRIMO PIANO AD USO DIREZIONALE”****INDICE**

1) DESCRIZIONE.....	pag. 6
2) CONFINI.....	pag. 8
3) INTESTAZIONE.....	pag. 8
4) IDENTIFICATIVI CATASTALI.....	pag. 8
5) SUSSISTENZA VINCOLI DI DIRITTO PUBBLICO.....	pag. 9
6) REGOLARITA' URBANISTICA.....	pag. 9
7) STIMA DELL'IMMOBILE.....	pag. 9-10
8) FORMALITA' PREGIUDIZ. CANCELLABILI.....	pag. 10
9) FORMALITA' PREGIUDIZ. NON CANCELLABILI.....	pag. 11
10) ALLEGATI.....	



1) DESCRIZIONE

1.1) GENERALE

L'immobile oggetto di esecuzione è unità ad uso direzionale al piano primo, che fa parte di un condominio denominato "Emporium", costituito da numerose unità tra cui, commerciali, direzionali, residenziali, box auto, posti auto, e aree comuni, ripartite su 4 piani fuori terra, sito a Padova, zona centrale, in via Tommaseo n. 8/A, la cui costruzione originaria è avvenuta tra il 1991 e il 1997.

1.2) IMMOBILE

L'unità immobiliare, presenta un controsoffitto di altezza netta di m 2,84 circa per gli uffici e m 2,70 circa per la sala d'attesa, ha esposizione a Nord e Ovest ed è composta da:

- Sala d'attesa e sala mensa di circa mq. 85;
- Ufficio 1 di circa mq. 45;
- Ufficio 2 di circa mq 20;
- Ufficio 3 di circa mq 21;
- Ufficio 4 di circa mq 23;
- Ufficio 5 di circa mq 22;
- Archivio di circa mq 32;
- Ripostiglio (sala server) di circa mq 3;
- Antibagno di circa mq. 5.
- WC di circa mq. 5
- WC di circa mq 4

L'unità con destinazione direzionale-uffici ha una superficie utile complessiva di circa mq. 265 corrispondente ad una superficie commerciale di circa mq. 308,00 è in discreto stato di manutenzione con finiture interne ordinarie datate all'epoca di costruzione dell'immobile ma di buona qualità ad eccezione dell'impianto di riscaldamento che è da rifare completamente come verrà specificato meglio a seguito.

L'accesso al condominio avviene da via Tommaseo n. 8/A tramite il portico del palazzo da cui si accede al cortile interno pavimentato e quindi alla porta di ingresso del vano scala A.



L'impianto elettrico dal sopralluogo eseguito è funzionante ma necessita di un controllo da parte di una ditta specializzata;

L'impianto di riscaldamento e condizionamento è da rifare completamente in quanto la centrale termica condominiale alla quale era collegato è stata dismessa per obsolescenza e pertanto l'acquirente dovrà installare un nuovo impianto di riscaldamento. Per questa operazione il sottoscritto stima indicativamente dei costi di circa € 50.000 + iva 22% che comportano una riduzione del valore del bene stimato.

1.3) STATO DI OCCUPAZIONE

Durante il sopralluogo, l'immobile è risultato LIBERO.

1.4) ZONA

Il fabbricato è ubicato in prossimità di Piazzale Stazione e di Corso del Popolo a Padova, in centro storico.

La zona è caratterizzata dalla presenza di fabbricati con destinazione residenziale, con elevata presenza di attività commerciali e direzionali.

1.5) CARATTERISTICHE ENERGETICHE

Il CTU ha reperito un attestato di certificazione energetica del 2012 ad oggi scaduto, che posizionava l'unità in classe C, ma vista la situazione attuale si ipotizza che attualmente la classe energetica sia la G vista la mancanza dell'impianto di riscaldamento.

1.6) SPESE CONDOMINIALI

Dalla documentazione fornita dall'amministratore, con riferimento agli ultimi due anni di gestione risultano le seguenti spese condominiali insolute:

-consuntivo 2023: € 8709;

-preventivo 2024: € 7719.

Totale da pagare rif. ultimi due anni: € 16.428,00

L'amministrazione del condominio è gestita da:

Studio De Nicola Claudio Sas di De Nicola Claudio e C.

Via Ugo Foscolo, 7 - 35131 Padova

Tel. 049 8750681 Fax 049 8759942



2.1) CONFINI APPARTAMENTO

Nord: Affaccio su Via Niccolò Tommaseo

Sud: Vano scale, spazi di manovra e posti auto

Est: Altra unità immobiliare

Ovest: Affaccio su cortile piazzetta (ingresso).

2.2) CONFINI DEL CONDOMINIO

Nord: Affaccio su Via Niccolò Tommaseo

Sud: Il grande complesso condominiale si affaccia verso Sud su Via Ugo Foscolo

Est: Via Goffredo Mameli

Ovest: Affaccio su cortile piazzetta (ingresso).

3) INTESTAZIONE IMMOBILI

3.1) SUSSISTENZA DIRITTI DI COMPROPRIETA' O ALTRI DIRITTI REALI CON SOGGETTI ESTRANEI

L'intera proprietà dell'immobile risulta essere a SRL sede in Padova P.Iva 04050810284.

3.2) TITOLO DI PROVENIENZA

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è pervenuto in proprietà a SRL per atto di compravendita del Notaio DORIA ROBERTO di Padova repertorio n. 405482 del 29/10/2008 registrato a Padova con nota n. 28605.1/2008 in atti dal 07/11/2008.

4) IDENTIFICATIVI CATASTALI

4.1) DATI CATASTALI EFFETTIVAMENTE RISULTANTI

Catasto Fabbricati del Comune di Padova:

FG 66 – particella 327 – sub 67 – A10 classe 3 – consistenza 9 vani – rendita € 5322,09.

4.2) REGOLARITA' DEL CENSIMENTO CATASTALE

Dal sopralluogo effettuato presso l'immobile oggetto di esecuzione il sottoscritto dichiara che l'attuale accatastamento è regolare salvo le modifiche interne al locale sala d'attesa con le quali è stata ricavata una saletta mensa con "pareti mobili"- tale modifica non costituisce



difformità edilizia; Tali strutture potrebbero essere verosimilmente rimosse dall'attuale proprietà quindi non vengono considerate.

4.3) CORRISPONDENZA ELEMENTI IDENTIFICATIVI TRA ATTO DI PIGNORAMENTO E ISTANZA DI VENDITA

Sia l'atto di pignoramento che l'istanza di vendita hanno per oggetto lo stesso immobile descritto ai punti precedenti.

5) SUSSISTENZA VINCOLI DI DIRITTO PUBBLICO

L'immobile non risulta essere gravato da vincoli di diritto pubblico che causino prelazione o limiti di edificabilità opponibili alla procedura esecutiva.

6) REGOLARITA' URBANISTICA

Dalle indagini svolte dal perito, è stato reperito il certificato di abitabilità/agibilità n.406/97 con riferimento alla Concessione edilizia n. 1119/91 e successive varianti di cui l'ultima del 07/08/1997 .

Dopo avere effettuato il sopralluogo presso gli immobili oggetto di esecuzione, si rileva che lo stato attuale degli immobili oggetto di esecuzione immobiliare coincide con lo stato autorizzato dal Comune salvo le modifiche interne al locale sala d'attesa con le quali è stata ricavata una saletta mensa con "pareti mobili"- tale modifica non costituisce difformità edilizia. Tali strutture potrebbero essere verosimilmente rimosse dall'attuale proprietà quindi non vengono considerate nel valore dell'immobile.

7) STIMA DELL'IMMOBILE

Il sottoscritto reputa opportuno pervenire alla valutazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto mediante un procedimento sintetico-comparativo.

Per stimarne il più probabile valore di mercato, ha preso come base le compravendite immobiliari che hanno interessato immobili simili a quello in oggetto e siti nella medesima zona effettuando delle indagini presso agenzie immobiliari site in zona e analizzando i dati O.M.I. e i valori presenti nel sito internet www.borsinoimmobiliare.it.



Dalle indagini è emerso che i valori medi di vendita si aggirano da 1.000 a 1.500 €/mq, considerando quindi il fabbricato in oggetto il valore attribuibile si stima in 1.250,00 €/mq. Tale valore deve essere ridotto attraverso una decurtazione del 15% per vendita non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, quindi 1.250,00 €/mq – 15% = 1062,50 €/mq

Di seguito pertanto il calcolo della superficie commerciale:

Piano Primo.....	circa mq. 308,00	X	1,00	=	mq. 308,00
Superficie Commerciale Totale					mq. 308,00

Il perito quindi ritiene che il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto sia:
mq. 308 x €/mq 1062,50 = € 327.250,00.

A detto valore si detrae il costo per il rifacimento completo dell'impianto di riscaldamento per il quale si stima indicativamente il costi di circa € 50.000 + iva 22%= 61.000€.

Il valore stimato finale dell'immobile in oggetto è quindi di € 266.250,00 che si arrotonda ad **€ 266.000,00**

8) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI VINCOLI ED ONERI SUSCETTIBILI DI CANCELLAZIONE

- **Formalità presenti riscontrate sull'ispezione ipotecaria dell'immobile di cui ai precedenti dati catastali: Foglio 66, particella 327, sub 67**

1. ISCRIZIONE del 04/01/2024 - Registro Particolare 67 Registro Generale 421 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PADOVA Repertorio 2854/2023 del 06/12/2023 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
 2. TRASCRIZIONE del 18/04/2024 - Registro Particolare 10223 Registro Generale 14362 - Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI PADOVA Repertorio 1402 del 12/03/2024
- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



**9) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI VINCOLI ED ONERI NON SUSCETTIBILI
DI CANCELLAZIONE**

Non sono state rilevate altre formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri non suscettibili di cancellazione riguardanti l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare.

10) ALLEGATI

I documenti richiesti dal quesito sono presenti nei fascicoli: “allegati tecnici” e “allegati burocratici”.

Si omette il Certificato di Destinazione Urbanistica CDU *ex art. 30 comma 2 D.P.R. 380/2001* in quanto trattasi di lotto urbano e inferiore a mq. 5000.

