

arch . Roberta MIOTTO

Consulente Tecnico d'Ufficio p.1/49

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 12/2021 riunita con 326/2021

G.E. Dott.. ssa P. Rossi

Promossa da

Avv. G. Conte

Contro

**AGGIORNAMENTO CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA  
CON RISPOSTA AD OSSERVAZIONI**

**INDICE****FASCICOLO "A" : RELAZIONE**

1. Premessa	p. 2
2. Descrizione	p. 2
3. Regolarità del censimento catastale	p. 4
4. Sussistenza di diritti di comproprietà e di altri diritti reali con soggetti estranei	p. 16
5. Sussistenza di vincoli di diritto pubblico	p. 18
6. Conformità tra opera realizzata e licenziata	p. 19
7. Stima del valore di mercato degli immobili	p. 22
8. Eventuali rapporti di locazione e congruità del canone pattuito.	p. 39
9. Possibilità della divisione in lotti del compendio immobiliare.	p. 42
10. Formalità pregiudizievoli.	p. 43
11. Sussistenza formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale suscettibili di cancellazione.	p. 44
12. Sussistenza di formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale che restano a carico dell' acquirente.	p. 44
13. A.P.E.	p. 45
14. Conclusioni	p. 45
15. Risposta ad osservazioni	p. 48

\*\*\*

**FASCICOLO "B" : PROSPETTO RIEPILOGATIVO**

\*\*\*

**FASCICOLO "C" : PARCELLA PROFESSIONALE**

\*\*\*

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288



1. PREMESSA

La sottoscritta Dott. Arch. Roberta Miotto, domiciliata in Castelnuovo di Teolo, via Cicogna Pirio n. 29 (PD), iscritta all' Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova con n. 2209, il giorno 21/05/2021 è stata nominata Perito per la stima dei beni immobili della procedura esecutiva.

La presente Consulenza Tecnica, riguarda nel complesso la stima della quota di 1/1 di piena proprietà di vari immobili come di seguito descritti:

- porzione terra-cielo di edificio sito nel centro storico di Padova in angolo tra via Trieste n° 33 e via Diego Valeri n° 5, contenente unità ad uso prevalentemente direzionale;
- unità ad uffici sita a Padova, Piazza Garibaldi n° 8.

In considerazione delle caratteristiche degli immobili in oggetto, il Perito adotterà per la stima del valore di mercato il metodo sintetico-comparativo, con il quale giungerà ad un valore stimato attraverso la comparazione con valori al nuovo reperiti con indagini dirette e operando opportuni ragguagli e correzioni in base alle caratteristiche intrinseche della zona, degli immobili e al loro stato di manutenzione e conservazione.

In caso di immobili non finiti si definisce il valore al nuovo e lo si decurta del costo necessario a portarlo "al finito", le cui voci possono essere contenute nei computi metrici prodotti dall' Impresa costruttrice ed i prezzi dal Prezziario dei Lavori pubblici della Regione Veneto e/o da prezzi correnti per opere non contenute nei manuali di riferimento. Dall' importo complessivo ottenuto verranno detratti i costi necessari ad aggiornare la documentazione catastale e completare le pratiche in Comune, compresa l'agibilità.

Dagli importi ottenuti per i vari tipi di immobili, saranno detratti i costi relativi agli eventuali procedimenti di variazione catastale e di allineamento dei dati censuari, nonché agli eventuali costi derivanti da necessari procedimenti di sanatoria per abusi edilizi.

Nel caso di immobili locati, si stimerà il deprezzamento in base al tipo di locazione ed alla sua durata.

Per quanto concerne i terreni agricoli, si considererà il tipo di coltura e la relativa redditività, mentre per i lotti edificabili sarà considerata la potenzialità e la reale possibilità edificatorie, in base alla posizione ed alla conformazione degli stessi.

\*\*\*

2. DESCRIZIONE

Gli immobili pignorati sono situati nel centro storico della città di Padova, in due zone non lontane tra loro facenti parte di contesti tipologici diversi: la porzione di edificio terra-cielo è stato costruito nel 1987 ed è compreso in un intervento ad ampia scala coinvolgente un intero

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 904506

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288



.....  
 isolato la cui zona è situata tra la stazione dei treni ed i giardini dell' arena romana; l' unità ad uffici sita in Piazza Garibaldi, nodo nevralgico della città e porta di ingresso alla zona pedonale, appartiene in parte ad un palazzo costruito nel 1967 ed in parte ad un palazzetto storico adiacente all' arco storico di ingresso alla città murata da via Altinate.

Edificio in angolo tra via Trieste n° 33 e via Diego Valeri n° 5, accatastato al fg. 66, part. 154.

Quest' immobile ha 5 accessi separati con scale autonome: quella che affaccia su via Trieste completamente indipendente ed interamente di proprietà di quella su via Valeri sulla quale il condominio gode di servitù di passaggio in promiscuità con con l' attiguo condominio "Valeri" ed infine la scala di accesso ai sub 8, 11, 18, al lastrico solare ed agli impianti tecnici da Piazzetta Gasparotto; vi sono, poi, altri 2 accessi al piano terra corrispondenti ai civici n° 1 e n° 3 di via Diego Valeri. Vi è una suddivisione anche dal punto di vista impiantistico: dal secondo livello in poi gli uffici vengono alimentati dalle reti tecnologiche suddivise tra le due scale di accesso principali (via Valeri e via Trieste), mentre il piano terra, ammezzato e parte dell' interrato (occupati al momento dalla banca) sono autonomi sia negli accessi anche negli impianti.

I locali al piano interrato, sono composti da un caveau ad uso esclusivo della banca, da posti auto assegnati in parte alla banca ed in parte ai vari uffici, a dei locali tecnici a servizio di tutto il condominio.

Si può dunque tecnicamente suddividere l' immobile in **3 macro lotti**:

- 1: piano terra, ammezzato e parte dell' interrato (occupati dalla banca);
- 2: uffici dal 2° al 4° piano con accesso da via Trieste n. 33;
- 3: uffici dal 2° al 4° piano con accesso da via D. Valeri n. 5;

Rimangono in comune i posti auto e i locali tecnici all' interrato ed il lastrico solare al quinto piano occupato da parte degli impianti della banca ed oggetto di un progetto per la realizzazione di un attico adibito ad abitazione.

Al fine di procedere ad una stima omogenea delle unità che compongono il fabbricato e di permettere alla procedura maggior flessibilità nella vendita, si distinguono ulteriormente i Lotti sulla base dell' identificazione catastale.

- **Lotto 1**: sub 17 piano 1° sottostrada, terra ed ammezzato, occupato in fase di liberazione dalla Banca Intesa Sanpaolo, ospitante al p. sottostrada locali adibiti a caveau, archivi e servizi, al piano terra l' agenzia, al piano ammezzato uffici; + quota parti comuni + assegnazione di n°7 posti auto.

- **Lotto 2**: sub. 16, piano 2°, uffici occupati in locazione dallo studio dell' + quota parti comuni + assegnazione di 1 posto auto.

- **Lotto 3**: sub 18, piano 2°, uffici, libero; + quota parti comuni + assegnazione di 1 posto auto.

.....  
 Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288



arch . Roberta MIOTTO

Consulente Tecnico d'Ufficio p.4/49

- .....
- **Lotto 4:** sub. 20, piano 3°, uffici, libero; + quota parti comuni + assegnazione di 1 posto auto.
  - **Lotto 5:** sub. 21, piano 3°, uffici, libero; + quota parti comuni + assegnazione di 1 posto auto.
  - **Lotto 6:** sub. 8, piano 3°, libero; + quota parti comuni + assegnazione di 1 posto auto.
  - **Lotto 7:** sub 10, piano 4°, occupato dallo studio associato + quota parti comuni + assegnazione di 1 posto auto.
  - **Lotto 8:** sub. 11, piano 4°, collegato internamente al sub 12, libero; + quota parti comuni + assegnazione di 1 posto auto.
  - **Lotto 9:** sub 12, piano 4°, collegato internamente al sub. 11, libero; + quota parti comuni + assegnazione di 1 posto auto.

Edificio in piazza Garibaldi n° 8.

- **Lotto 10:** fg. 89, mapp. 1137 sub 131, uffici occupati da \_\_\_\_\_ sulla base di un contratto locatizio ventennale + quota parti condominiali.

Tale unità è compresa nell' edificio denominato "Palazzo dei Noli" unitamente alla quota proporzionale di comproprietà delle parti comuni consistenti in particolare in: alloggio del portiere (fg 89, mapp. 1137 sub 118, Piazza Garibaldi n° 8, p. 5-6), galleria pedonale ad uso pubblico al p.t. (la cui copertura non potrà mai essere destinata a terrazza praticabile, o se mai lo sarà dovrà essere ceduta per metà all' \_\_\_\_\_ già proprietaria dell' altra metà.

\*\*\*

3. REGOLARITA' DEL CENSIMENTO CATASTALE

Nel presente capitolo si raffronterà il censimento catastale attuale con quello riportato nell' atto di pignoramento e nell' istanza di vendita presenti agli atti; si raffronteranno inoltre le planimetrie catastali con lo stato di fatto.

\*\*\*

Accatastamenti attuali e quota di proprietà:

**Lotto 1**

*Intestatario:*

-

proprietà per 1/1.

*Catasto Fabbricati:*

- Comune di Padova, foglio 66, part. 154 sub 17, z.c. 1, cat. D/5, rendita € 33.420,00, via Trieste p. S1 – T – 1 – 5;
- Comune di Padova, foglio 89, mapp. 154 sub. 19, piano S1, n° 7 posti auto, p. S1.

Parti comuni

.....  
Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 904506

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288



arch . Roberta MIOTTO

Consulente Tecnico d'Ufficio p.5/49

- .....
- Comune di Padova, foglio 66, part. 154 sub 1, B.C.N.C. vano scala, ascensore comune ai subalterni 3, 17, 21, 10, 13, 14i, via Trieste, p. S1-5;
  - Comune di Padova, foglio 66, part. 154 sub 2, B.C.N.C. vano scala, ascensore comune ai subalterni 3, 18, 8, 11, 13, 14, piazzetta Gasparotto Cesira, p. S1-5;
  - Comune di Padova, foglio 66, part. 154 sub 3, B.C.N.C. corsia di manovra, rampa di accesso, deposito acqua, antincendio, comune a tutti i subalterni, via D. Valeri p. S1;
  - Comune di Padova, foglio 66, part. 154 sub 4, B.C.N.C. portico ad uso pubblico perpetuo a favore del Comune di Padova,, piazzetta Gasparotto Cesira, p. T;
  - Comune di Padova, foglio 66, part. 154 sub 14, B.C.N.C. centrale termica ai sub. 21, 8, 20, 10, 11, 12, via Trieste, p. 5;
  - Comune di Padova, foglio 66, part. 154 sub 13, B.C.N.C. (terrazza praticabile) comune a tutti i subalterni, via Trieste n° 5, p. 5;
  - Comune di Padova, foglio 66 part. 140 sub 37, z.c. 1, cat. C/2, classe 2, cons. 150 mq, sup, cat. 152 mq, rendita € 356,36, via D. Valeri snc, passaggio L. Gaudenzio, p. S1;

*Catasto Terreni:*

Comune di Padova, foglio 66, part. 154, Ente Urbano, superficie mq 1040.  
Comune di Padova, foglio 66, mapp. 140, Ente Urbano, superficie mq 6000

*Intestatario:*

proprietà per 1/1

*Catasto fabbricati:*

Comune di Padova, foglio 66, part. 260 sub 3, graffata a 261, z.c. 1, cat. In corso di definizione, via D. Valeri, passaggio L. Gaudenzio, p. T;

*Catasto Terreni*

Comune di Padova, foglio 66, part. 260, Ente Urbano, superficie 150 mq.  
Comune di Padova, foglio 260, Ente Urbano, superf. 60 mq.

**Lotto 2***Intestatario:*

- proprietà per 1/1.

*Catasto Fabbricati:*

- Comune di Padova, foglio 66, part. 154 sub 16, z.c. 1, cat. A/10, classe 2, consistenza 12,5 vani, superficie 406 mq, rendita € 6.326,60, via Trieste n° 33, p. 2;
- Comune di Padova, foglio 89, mapp. 154 sub. 19, piano S1, n° 1 posto auto, p. S1.

.....  
Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288



## Parti comuni

- Comune di Padova, foglio 66, part. 154 sub 1, B.C.N.C. vano scala, ascensore comune ai subalterni 3, 17, 21, 10, 13, 14i, via Trieste, p. S1-5;
- Comune di Padova, foglio 66, part. 154 sub 2, B.C.N.C. vano scala, ascensore comune ai subalterni 3, 18, 8, 11, 13, 14, piazzetta Gasparotto Cesira, p. S1-5;
- Comune di Padova, foglio 66, part. 154 sub 3, B.C.N.C. corsia di manovra, rampa di accesso, deposito acqua, antincendio, comune a tutti i subalterni, via D. Valeri p. S1;
- Comune di Padova, foglio 66, part. 154 sub 4, B.C.N.C. portico ad uso pubblico perpetuo a favore del Comune di Padova, piazzetta Gasparotto Cesira, p. T;
- Comune di Padova, foglio 66, part. 154 sub 14, B.C.N.C. centrale termica ai sub. 21, 8, 20, 10, 11, 12, via Trieste, p. 5;
- Comune di Padova, foglio 66, part. 154 sub 13, B.C.N.C. (terrazza praticabile) comune a tutti i subalterni, via Trieste n° 5, p. 5;
- Comune di Padova, foglio 66 part. 140 sub 37, z.c. 1, cat. C/2, classe 2, cons. 150 mq, sup, cat. 152 mq, rendita € 356,36, via D. Valeri snc, passaggio L. Gaudenzio, p. S1;

*Catasto Terreni:*

Comune di Padova, foglio 66, part. 154, Ente Urbano, superficie mq 1040.  
Comune di Padova, foglio 66, mapp. 140, Ente Urbano, superficie mq 6000

*Intestatario:*

, proprietà per 1/1

*Catasto fabbricati:*

Comune di Padova, foglio 66, part. 260 sub 3, graffata a 261, z.c. 1, cat. In corso di definizione, via D. Valeri, passaggio L. Gaudenzio, p. T;

*Catasto Terreni*

Comune di Padova, foglio 66, part. 260, Ente Urbano, superficie 150 mq.  
Comune di Padova, foglio 260, Ente Urbano, superf. 60 mq.

**Lotto 3***Intestatario:*

-

, proprietà per 1/1.

*Catasto Fabbricati:*

- Comune di Padova, foglio 66, part. 154 sub 18, z.c. 1, cat. A/10, classe 2, consistenza 13,5 vani,

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 904506

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288



arch . Roberta MIOTTO

Consulente Tecnico d'Ufficio p.7/49

.....  
 superficie 399 mq, rendita € 6.832,72, via Trieste, p. 2;

- Comune di Padova, foglio 89, mapp. 154 sub. 19, piano S1, n° 1 posto auto, p. S1.

Parti comuni

- Comune di Padova, foglio 66, part. 154 sub 1, B.C.N.C. vano scala, ascensore comune ai subalterni 3, 17, 21, 10, 13, 14i, via Trieste, p. S1-5;

- Comune di Padova, foglio 66, part. 154 sub 2, B.C.N.C. vano scala, ascensore comune ai subalterni 3, 18, 8, 11, 13, 14, piazzetta Gasparotto Cesira, p. S1-5;

- Comune di Padova, foglio 66, part. 154 sub 3, B.C.N.C. corsia di manovra, rampa di accesso, deposito acqua, antincendio, comune a tutti i subalterni, via D. Valeri p. S1;

- Comune di Padova, foglio 66, part. 154 sub 4, B.C.N.C. portico ad uso pubblico perpetuo a favore del Comune di Padova,; piazzetta Gasparotto Cesira, p. T;

- Comune di Padova, foglio 66, part. 154 sub 14, B.C.N.C. centrale termica ai sub. 21, 8, 20, 10, 11, 12, via Trieste, p. 5;

- Comune di Padova, foglio 66, part. 154 sub 13, B.C.N.C. (terrazza praticabile) comune a tutti i subalterni, via Trieste n° 5, p. 5;

- Comune di Padova, foglio 66 part. 140 sub 37, z.c. 1, cat. C/2, classe 2, cons. 150 mq, sup, cat. 152 mq, rendita € 356,36, via D. Valeri snc, passaggio L. Gaudenzio, p. S1;

*Catasto Terreni:*

Comune di Padova, foglio 66, part. 154, Ente Urbano, superficie mq 1040.

Comune di Padova, foglio 66, mapp. 140, Ente Urbano, superficie mq 6000

*Intestatario:*

, proprietà per 1/1

*Catasto fabbricati:*

Comune di Padova, foglio 66, part. 260 sub 3, graffata a 261, z.c. 1, cat. In corso di definizione, via D. Valeri, passaggio L. Gaudenzio, p. T;

*Catasto Terreni*

Comune di Padova, foglio 66, part. 260, Ente Urbano, superficie 150 mq.

Comune di Padova, foglio 260, Ente Urbano, superf. 60 mq.

**Lotto 4**

*Intestatario:*

, proprietà per 1/1.

.....  
 Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288



arch . Roberta MIOTTO

Consulente Tecnico d'Ufficio p.8/49

*Catasto Fabbricati:*

- Comune di Padova, foglio 66, part. 154 sub 20, z.c. 1, cat. A/10, classe 2, consistenza 9 vani, superficie 219 mq, rendita € 4.555,15, via D. Valeri n°5, p. 3;
- Comune di Padova, foglio 89, mapp. 154 sub. 19, piano S1, n° 1 posto auto, p. S1.

## Parti comuni

- Comune di Padova, foglio 66, part. 154 sub 1, B.C.N.C. vano scala, ascensore comune ai subalterni 3, 17, 21, 10, 13, 14i, via Trieste, p. S1-5;
- Comune di Padova, foglio 66, part. 154 sub 2, B.C.N.C. vano scala, ascensore comune ai subalterni 3, 18, 8, 11, 13, 14, piazzetta Gasparotto Cesira, p. S1-5;
- Comune di Padova, foglio 66, part. 154 sub 3, B.C.N.C. corsia di manovra, rampa di accesso, deposito acqua, antincendio, comune a tutti i subalterni, via D. Valeri p. S1;
- Comune di Padova, foglio 66, part. 154 sub 4, B.C.N.C. portico ad uso pubblico perpetuo a favore del Comune di Padova,;, piazzetta Gasparotto Cesira, p. T;
- Comune di Padova, foglio 66, part. 154 sub 14, B.C.N.C. centrale termica ai sub. 21, 8, 20, 10, 11, 12, via Trieste, p. 5;
- Comune di Padova, foglio 66, part. 154 sub 13, B.C.N.C. (terrazza praticabile) comune a tutti i subalterni, via Trieste n° 5, p. 5;
- Comune di Padova, foglio 66 part. 140 sub 37, z.c. 1, cat. C/2, classe 2, cons. 150 mq, sup, cat. 152 mq, rendita € 356,36, via D. Valeri snc, passaggio L. Gaudenzio, p. S1;

*Catasto Terreni:*

Comune di Padova, foglio 66, part. 154, Ente Urbano, superficie mq 1040.

Comune di Padova, foglio 66, mapp. 140, Ente Urbano, superficie mq 6000

*Intestatario:*

proprietà per 1/1

*Catasto fabbricati:*

Comune di Padova, foglio 66, part. 260 sub 3, graffata a 261, z.c. 1, cat. In corso di definizione, via D. Valeri, passaggio L. Gaudenzio, p. T;

*Catasto Terreni*

Comune di Padova, foglio 66, part. 260, Ente Urbano, superficie 150 mq.

Comune di Padova, foglio 260, Ente Urbano, superf. 60 mq.

**Lotto 5***Intestatario:*

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 904506

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288



arch . Roberta MIOTTO

Consulente Tecnico d'Ufficio p.9/49

.....  
 - , proprietà per 1/1.

*Catasto Fabbricati:*

- Comune di Padova, foglio 66, part. 154 sub 21, z.c. 1, cat. A/10, classe 2, consistenza 10 vani, rendita € 5.061,28, via Trieste n° 33, p. 3;
- Comune di Padova, foglio 89, mapp. 154 sub. 19, piano S1, n° 1 posto auto, p. S1.

## Parti comuni

- Comune di Padova, foglio 66, part. 154 sub 1, B.C.N.C. vano scala, ascensore comune ai subalterni 3, 17, 21, 10, 13, 14i, via Trieste, p. S1-5;
- Comune di Padova, foglio 66, part. 154 sub 2, B.C.N.C. vano scala, ascensore comune ai subalterni 3, 18, 8, 11, 13, 14, piazzetta Gasparotto Cesira, p. S1-5;
- Comune di Padova, foglio 66, part. 154 sub 3, B.C.N.C. corsia di manovra, rampa di accesso, deposito acqua, antincendio, comune a tutti i subalterni, via D. Valeri p. S1;
- Comune di Padova, foglio 66, part. 154 sub 4, B.C.N.C. portico ad uso pubblico perpetuo a favore del Comune di Padova,;, piazzetta Gasparotto Cesira, p. T;
- Comune di Padova, foglio 66, part. 154 sub 14, B.C.N.C. centrale termica ai sub. 21, 8, 20, 10, 11, 12, via Trieste, p. 5;
- Comune di Padova, foglio 66, part. 154 sub 13, B.C.N.C. (terrazza praticabile) comune a tutti i subalterni, via Trieste n° 5, p. 5;
- Comune di Padova, foglio 66 part. 140 sub 37, z.c. 1, cat. C/2, classe 2, cons. 150 mq, sup, cat. 152 mq, rendita € 356,36, via D. Valeri snc, passaggio L. Gaudenzio, p. S1;

*Catasto Terreni:*

Comune di Padova, foglio 66, part. 154, Ente Urbano, superficie mq 1040.  
 Comune di Padova, foglio 66, mapp. 140, Ente Urbano, superficie mq 6000

*Intestatario:*

, proprietà per 1/1

*Catasto fabbricati:*

Comune di Padova, foglio 66, part. 260 sub 3, graffata a 261, z.c. 1, cat. In corso di definizione, via D. Valeri, passaggio L. Gaudenzio, p. T;

*Catasto Terreni*

Comune di Padova, foglio 66, part. 260, Ente Urbano, superficie 150 mq.  
 Comune di Padova, foglio 260, Ente Urbano, superf. 60 mq.

.....  
 Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288



arch . Roberta MIOTTO

Consulente Tecnico d'Ufficio p.10/49

**Lotto 6***Intestatario:*

proprietà per 1/1.

*Catasto Fabbricati:*

- Comune di Padova, foglio 66, part. 154 sub 8, z.c. 1, cat. A/10, classe 2, consistenza 6 vani, superficie mq 180, rendita € 3.036,77, Piazzetta Cesira Gasparotto, p. 3;
- Comune di Padova, foglio 89, mapp. 154 sub. 19, piano S1, n° 1 posto auto, p. S1.

Parti comuni

- Comune di Padova, foglio 66, part. 154 sub 1, B.C.N.C. vano scala, ascensore comune ai subalterni 3, 17, 21, 10, 13, 14i, via Trieste, p. S1-5;
- Comune di Padova, foglio 66, part. 154 sub 2, B.C.N.C. vano scala, ascensore comune ai subalterni 3, 18, 8, 11, 13, 14, piazzetta Gasparotto Cesira, p. S1-5;
- Comune di Padova, foglio 66, part. 154 sub 3, B.C.N.C. corsia di manovra, rampa di accesso, deposito acqua, antincendio, comune a tutti i subalterni, via D. Valeri p. S1;
- Comune di Padova, foglio 66, part. 154 sub 4, B.C.N.C. portico ad uso pubblico perpetuo a favore del Comune di Padova, piazzetta Gasparotto Cesira, p. T;
- Comune di Padova, foglio 66, part. 154 sub 14, B.C.N.C. centrale termica ai sub. 21, 8, 20, 10, 11, 12, via Trieste, p. 5;
- Comune di Padova, foglio 66, part. 154 sub 13, B.C.N.C. (terrazza praticabile) comune a tutti i subalterni, via Trieste n° 5, p. 5;
- Comune di Padova, foglio 66 part. 140 sub 37, z.c. 1, cat. C/2, classe 2, cons. 150 mq, sup, cat. 152 mq, rendita € 356,36, via D. Valeri snc, passaggio L. Gaudenzio, p. S1;

*Catasto Terreni:*

Comune di Padova, foglio 66, part. 154, Ente Urbano, superficie mq 1040.  
Comune di Padova, foglio 66, mapp. 140, Ente Urbano, superficie mq 6000

*Intestatario:*

proprietà per 1/1

*Catasto fabbricati:*

Comune di Padova, foglio 66, part. 260 sub 3, graffata a 261, z.c. 1, cat. In corso di definizione, via D. Valeri, passaggio L. Gaudenzio, p. T;

*Catasto Terreni*

Comune di Padova, foglio 66, part. 260, Ente Urbano, superficie 150 mq.

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 904506

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288



arch . Roberta MIOTTO

Consulente Tecnico d'Ufficio p.11/49

.....  
 Comune di Padova, foglio 260, Ente Urbano, superf. 60 mq.

**Lotto 7***Intestatario:*

-

proprietà per 1/1.

*Catasto Fabbricati:*

- Comune di Padova, foglio 66, part. 154 sub 10, z.c. 1, cat. A/10, classe 2, consistenza 10 vani, sup. 315 mq, rendita € 5.061,28, via Trieste, p. 4;
- Comune di Padova, foglio 89, mapp. 154 sub. 19, piano S1, n° 1 posto auto, p. S1.

## Parti comuni

- Comune di Padova, foglio 66, part. 154 sub 1, B.C.N.C. vano scala, ascensore comune ai subalterni 3, 17, 21, 10, 13, 14i, via Trieste, p. S1-5;
- Comune di Padova, foglio 66, part. 154 sub 2, B.C.N.C. vano scala, ascensore comune ai subalterni 3, 18, 8, 11, 13, 14, piazzetta Gasparotto Cesira, p. S1-5;
- Comune di Padova, foglio 66, part. 154 sub 3, B.C.N.C. corsia di manovra, rampa di accesso, deposito acqua, antincendio, comune a tutti i subalterni, via D. Valeri p. S1;
- Comune di Padova, foglio 66, part. 154 sub 4, B.C.N.C. portico ad uso pubblico perpetuo a favore del Comune di Padova,, piazzetta Gasparotto Cesira, p. T;
- Comune di Padova, foglio 66, part. 154 sub 14, B.C.N.C. centrale termica ai sub. 21, 8, 20, 10, 11, 12, via Trieste, p. 5;
- Comune di Padova, foglio 66, part. 154 sub 13, B.C.N.C. (terrazza praticabile) comune a tutti i subalterni, via Trieste n° 5, p. 5;
- Comune di Padova, foglio 66 part. 140 sub 37, z.c. 1, cat. C/2, classe 2, cons. 150 mq, sup, cat. 152 mq, rendita € 356,36, via D. Valeri snc, passaggio L. Gaudenzio, p. S1;

*Catasto Terreni:*

Comune di Padova, foglio 66, part. 154, Ente Urbano, superficie mq 1040.  
 Comune di Padova, foglio 66, mapp. 140, Ente Urbano, superficie mq 6000

*Intestatario:*

proprietà per 1/1

*Catasto fabbricati:*

Comune di Padova, foglio 66, part. 260 sub 3, graffata a 261, z.c. 1, cat. In corso di definizione, via D. Valeri, passaggio L. Gaudenzio, p. T;

.....  
 Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288



arch . Roberta MIOTTO

Consulente Tecnico d'Ufficio p.12/49

*Catasto Terreni*

Comune di Padova, foglio 66, part. 260, Ente Urbano, superficie 150 mq.

Comune di Padova, foglio 260, Ente Urbano, superf. 60 mq.

**Lotto 8***Intestatario:*

- , proprietà per 1/1.

*Catasto Fabbricati:*

- Comune di Padova, foglio 66, part. 154 sub 11, z.c. 1, cat. A/10, classe 2, consistenza 6 vani, sup. mq 171, rendita € 3.036,77, Piazzetta Cesira Gasparotto, p. 4;

- Comune di Padova, foglio 89, mapp. 154 sub. 19, piano S1, n° 1 posto auto, p. S1.

## Parti comuni

- Comune di Padova, foglio 66, part. 154 sub 1, B.C.N.C. vano scala, ascensore comune ai subalterni 3, 17, 21, 10, 13, 14i, via Trieste, p. S1-5;

- Comune di Padova, foglio 66, part. 154 sub 2, B.C.N.C. vano scala, ascensore comune ai subalterni 3, 18, 8, 11, 13, 14, piazzetta Gasparotto Cesira, p. S1-5;

- Comune di Padova, foglio 66, part. 154 sub 3, B.C.N.C. corsia di manovra, rampa di accesso, deposito acqua, antincendio, comune a tutti i subalterni, via D. Valeri p. S1;

- Comune di Padova, foglio 66, part. 154 sub 4, B.C.N.C. portico ad uso pubblico perpetuo a favore del Comune di Padova,, piazzetta Gasparotto Cesira, p. T;

- Comune di Padova, foglio 66, part. 154 sub 14, B.C.N.C. centrale termica ai sub. 21, 8, 20, 10, 11, 12, via Trieste, p. 5;

- Comune di Padova, foglio 66, part. 154 sub 13, B.C.N.C. (terrazza praticabile) comune a tutti i subalterni, via Trieste n° 5, p. 5;

- Comune di Padova, foglio 66 part. 140 sub 37, z.c. 1, cat. C/2, classe 2, cons. 150 mq, sup. cat. 152 mq, rendita € 356,36, via D. Valeri snc, passaggio L. Gaudenzio, p. S1;

*Catasto Terreni:*

Comune di Padova, foglio 66, part. 154, Ente Urbano, superficie mq 1040.

Comune di Padova, foglio 66, mapp. 140, Ente Urbano, superficie mq 6000

*Intestatario:*

, proprietà per 1/1

*Catasto fabbricati:*

Comune di Padova, foglio 66, part. 260 sub 3, graffata a 261, z.c. 1, cat. In corso di definizione,

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 904506

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288



arch . Roberta MIOTTO

Consulente Tecnico d'Ufficio p.13/49

.....  
 via D. Valeri, passaggio L. Gaudenzio, p. T;

*Catasto Terreni*

Comune di Padova, foglio 66, part. 260, Ente Urbano, superficie 150 mq.

Comune di Padova, foglio 260, Ente Urbano, superf. 60 mq.

**Lotto 9***Intestatario:*

-

, proprietà per 1/1.

*Catasto Fabbricati:*

- Comune di Padova, foglio 66, part. 154 sub 12, z.c. 1, cat. A/10, classe 2, consistenza 9 vani, sup. mq 307, rendita € 4.555,15, via D. Valeri n° 5, p. 4;

- Comune di Padova, foglio 89, mapp. 154 sub. 19, piano S1, n° 1 posto auto, p. S1.

## Parti comuni

- Comune di Padova, foglio 66, part. 154 sub 1, B.C.N.C. vano scala, ascensore comune ai subalterni 3, 17, 21, 10, 13, 14i, via Trieste, p. S1-5;

- Comune di Padova, foglio 66, part. 154 sub 2, B.C.N.C. vano scala, ascensore comune ai subalterni 3, 18, 8, 11, 13, 14, piazzetta Gasparotto Cesira, p. S1-5;

- Comune di Padova, foglio 66, part. 154 sub 3, B.C.N.C. corsia di manovra, rampa di accesso, deposito acqua, antincendio, comune a tutti i subalterni, via D. Valeri p. S1;

- Comune di Padova, foglio 66, part. 154 sub 4, B.C.N.C. portico ad uso pubblico perpetuo a favore del Comune di Padova,, piazzetta Gasparotto Cesira, p. T;

- Comune di Padova, foglio 66, part. 154 sub 14, B.C.N.C. centrale termica ai sub. 21, 8, 20, 10, 11, 12, via Trieste, p. 5;

- Comune di Padova, foglio 66, part. 154 sub 13, B.C.N.C. (terrazza praticabile) comune a tutti i subalterni, via Trieste n° 5, p. 5;

- Comune di Padova, foglio 66 part. 140 sub 37, z.c. 1, cat. C/2, classe 2, cons. 150 mq, sup, cat. 152 mq, rendita € 356,36, via D. Valeri snc, passaggio L. Gaudenzio, p. S1;

*Catasto Terreni:*

Comune di Padova, foglio 66, part. 154, Ente Urbano, superficie mq 1040.

Comune di Padova, foglio 66, mapp. 140, Ente Urbano, superficie mq 6000

*Intestatario:*

proprietà per 1/1

.....  
 Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288



arch . Roberta MIOTTO

Consulente Tecnico d'Ufficio p.14/49

*Catasto fabbricati:*

Comune di Padova, foglio 66, part. 260 sub 3, graffata a 261, z.c. 1, cat. In corso di definizione, via D. Valeri, passaggio L. Gaudenzio, p. T;

*Catasto Terreni*

Comune di Padova, foglio 66, part. 260, Ente Urbano, superficie 150 mq.

Comune di Padova, foglio 260, Ente Urbano, superf. 60 mq.

**Lotto 10***Intestatario:*

- , proprietà per 1/1.

*Catasto Fabbricati:*

- Comune di Padova, foglio 89, part. 1137 sub 131, z.c. 1, cat. A/10, classe 4, consistenza 6 vani, sup. mq 171, rendita € 4.136,82, Piazza Garibaldi n° 8, piano 1;

## Parti comuni

- Comune di Padova, foglio 89, part. 1137 sub 126, B.C.N.C. (atrio, vani scala, corridoi. Ascensori, guardiola, dep. gasolio, centrale idrica-termica-elettrica, sala macchine, vani tecnici, ripostigli)

- Comune di Padova, foglio 89, part. 1137 sub 105, B.C.N.C. (cabina elettrica Enel), 133 (corridoio ai sub 134, 136, 137, 139, 142),

- Comune di Padova, foglio 89, part. 1137 sub 140, B.C.N.C. (corridoio ai sub 139 e 142),

- Comune di Padova, foglio 89, part. 1137 sub 118 B.C.N.C. (casa del custode).

*Catasto Terreni:*

Comune di Padova, foglio 89, part. 1137, Ente Urbano, superficie mq 1280.

\*\*\*

Dati Catastali Atto di Pignoramento

Dal confronto tra i dati presenti nell' istanza di vendita e quelli attuali sono sussistono difformità, se non la mancanza citazione dei dati presenti al C.T. relativi al terreno su cui giace il condominio.

Gli immobili vengono comunque univocamente identificati.

\*\*\*

Dati Catastali Istanza di Vendita

Dal confronto tra i dati presenti nell' istanza di vendita e quelli attuali sono sussistono difformità, se non la mancanza citazione dei dati presenti al C.T. relativi al terreno su cui giacciono gli immobili e qualche dato catastale supplementare, ma che non incidono

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 904506

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288



.....  
sull' univoca identificazione dei beni.

Estratto di mappa e planimetrie catastali.

Dal confronto tra stato di fatto e planimetrie catastali, si evidenziano difformità seguenti.

- **Lotto 1** : (sub 17) al piano terra della sede bancaria si rilevano piccole variazioni relative alla distribuzione interna dei servizi igienici (per adeguarli alle norme igienico sanitarie) ed alla posizione di alcune scale; il volume occupato, la struttura e la sagoma dell' immobile sono inalterate. La distribuzione dei locali al piano ammezzato e del piano sotto-strada non ha subito modifiche.

Per la rettifica delle difformità è necessaria una pratica catastale il cui costo è stimabile in € 500,00 comprensivo di diritti e spese tecniche.

**Non si dichiara, quindi, la conformità catastale.**

- **Lotto 2** : (sub 16) la distribuzione interna dei locali non ha subito modifiche. **Si dichiara, quindi, la conformità catastale.**

- **Lotto 3**: (sub 18) la distribuzione interna dei locali non ha subito modifiche. **Si dichiara, quindi, la conformità catastale.**

- **Lotto 4**: (sub. 20) è stata eliminata la parete di separazione tra ingresso ed il primo ufficio ed è stata traslata la parete di separazione tra quest' ultimo e l' archivio; tali lievi modifiche possono essere denunciate attraverso una pratica di modifica catastale il cui costo è stimabile in € 500,00 comprensive di oneri catastali.

**Non si dichiara, quindi, la conformità catastale.**

- **Lotto 5**: (sub. 21) vi sono lievi modifiche sulla distribuzione degli uffici lungo i fronti Nord-Ovest e Sud-Ovest, tale suddivisione avviene attraverso pareti mobili, mentre la posizione di scale e blocchi servizi non è alterata; queste modifiche di lieve entità possono essere denunciate attraverso una pratica di modifica catastale il cui costo è stimabile in € 500,00 comprensive di oneri catastali.

**Non si dichiara, quindi, la conformità catastale.**

- **Lotto 6**: (sub. 8) vi sono lievi modifiche sulla distribuzione degli uffici, che avviene attraverso pareti mobili, mentre la posizione di scale e blocchi servizi non è alterata; queste modifiche di lieve entità possono essere denunciate attraverso una pratica di modifica catastale il cui costo è stimabile in € 500,00 comprensive di oneri catastali.

**Non si dichiara, quindi, la conformità catastale.**

- **Lotto 7**: (sub 10) vi sono lievi modifiche sulla distribuzione degli uffici, che avviene attraverso pareti mobili, mentre la posizione di scale e blocchi servizi non è alterata; queste modifiche di lieve entità possono essere denunciate attraverso una pratica di modifica catastale il cui costo è stimabile in € 500,00 comprensive di oneri catastali.

**Non si dichiara, quindi, la conformità catastale.**

- **Lotto 8**: (sub. 11) la distribuzione interna dei locali non ha subito modifiche. **Si dichiara, quindi, la conformità catastale.**

.....  
Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288



- .....
- **Lotto 9:** (sub 12) la distribuzione interna dei locali non ha subito modifiche. **Si dichiara, quindi, la conformità catastale.**
  - **Lotto 10:** (fg. 89, mapp. 1137 sub 131) la distribuzione interna dei locali non ha subito modifiche. **Si dichiara, quindi, la conformità catastale.**

#### 4. SUSSISTENZA DI DIRITTI DI COMPROPRIETA' O DI ALTRI DIRITTI REALI CON SOGGETTI ESTRANEI

Titolo di provenienza .

##### **Immobili in via Trieste e via D. Valeri**

Costituzione di società a responsabilità limitata del 14/06/2018 a firma del Notaio Lorenzo Cavalaglio di Roma, rep. n. 11187 e racc. 7726, trascritta a Padova il 27/11/2018, R.P. 29157, R.G. 46215.

In tale atto si costituisce la società

dall' unione delle società in quota del 64%,  
in quota del 3% e in quota del 33%; capitale sociale € 40.000,00.

conferisce in società la piena proprietà del fabbricato direzionale sito a Padova, angolo via Trieste e via D. Valeri, eretto sul terreno accatastato al foglio 66, mapp. 154, 260 e 261 e composto da una porzione adibita ad agenzia bancaria (piano terra, ammezzato, piani 1°, sottostrada e quinto), 8 unità ad uso ufficio con annessi servizi ai piani secontò, terzo e quarto, un' autorimessa interrata con n° 15 posti auto. Gli immobili sono accatastati come di seguito: foglio 66, mapp. 154 sub. 19, 17, 16, 18, 8, 20, 21, 10, 11, 12, i beni comuni non censibili ai sub 1, 3, 4, 13, 14, C.T. fg 66 mapp. 260, 261, 140, rampa di accesso all' interrato part. 140 sub 37, 38. Resta esclusa la part. 154 sub 6 costituente porzione di ripostiglio di fatto annessa all' unità dell' attiguo fabbricato. Si richiama la servitù di passaggio e di uso della scala, del vano scala, dell' ascensore con relativo impianto, del vano ascensore, dei vani motore, dei ripostigli del solaio costituita con atto del 31/07/1985 rep. n. 44,614 Notaio Salvatore La Rosa di Padova, registrato e trascritto a Padova il 01/08/1985 ai nn. 14511/10638.

L' immobile risulta sottoposto alle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- ipoteca iscritta a Padova il 10/04/2013 al n. 1572, per la somma di € 5.000.000,00 contro a favore della Banca Popolare di Vicenza ora Sanpaolo S.p.A., a garanzia del mutuo originario di € 2.500.000,00 in corso di ammortamento;
  - servitù di transito sul solo corridoio di cui alla prt. 154 sub 14 a favore di unità immobiliare facente parte del fabbricato eretto sulle particelle 260 e 261 per consentire l' accesso alla terrazza ed al locale macchine al quinto piano, trascritta a Padova il 14/10/1985 al n. 13462.
- Il fabbricato è stato eretto in forza di:

- Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Padova il 17/12/1977 n. 4787 e successive varianti del 17/11/1982 n. 680 e 30/05/1984 n. 680;

.....

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 904506

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288



.....  
 - Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Padova il 24/03/1982 n. 295 e succ. varianti del 21/06/1984 n. 295, del 06/10/1984 reg. n. 295/77 prot. Gen. n. 47730/77 e del 27/08/1985 reg. n. 295/77 prot. Gen. 2839/84;

- Abitabilità del 06/05/1987, certificato reg. n. 169/1985.

La ristrutturazione dell' agenzia bancaria ha seguito le seguenti procedure:

- D.I.A. del 21/06/2005 n. 3245/05, con richiesta di abitabilità del 08/01/2008 reg. 65 con maturato silenzio assenso;

- D.I.A. del 24/02/2009 reg. 928 (certificato di collaudo finale del 13/04/2010 reg. 928/2009);

Le modifiche interne alle unità alle particelle 154 subb. 11, 12, 16, 20, 21, sono state presentate con comunicazione di attività libera edilizia il 05/08/2014 prot. n. 2014 – 0197532/E e del 23/09/2014 – 0234614/E..

### Unità immobiliare in Piazza Garibaldi n°8.

La società \_\_\_\_\_ cede e vende a \_\_\_\_\_ il ramo d' azienda commerciale consistente nel complesso di beni organizzati per l' esercizio della "locazione di beni immobili ad uso abitativo, commerciale, industriale e direzionale, l' organizzazione dei servizi di amministrazione, di portinariato, di pulizia, di giardinaggio corrente in Comune di Padova, Piazza Garibaldi n° 8. L' immobile sito a tale indirizzo viene espressamente ceduto in quanto necessario all' attività; i crediti accumulati dalla cedente verranno incassati dalla cessionaria e trasferiti alla prima, mentre i debiti sono compresi nel trasferimento, quali il mutuo, il debito residuo a favore di Veneto Banca di € 568.331,27 (ipoteca del 09/02/2006 nn. 7446/1685 e successivamente surrogato con atto del 20/01/2010 n. 67,060 Notaio Gigino Rollo di Padova, reg. il 26/01/2010 ai nn. 2843/607 a favore di Veneto Banca.

Si conviene che il cessionario subentri nel contratto stipulato per l' esercizio dell' azienda.

La cessione ha un prezzo convenuto di € 500,00 dato l' accollo delle passività.

Viene ceduto come attivo:

beni mobili risultati dall' inventario, di valore pari a € 43.831,27

bene immobile il cui valore è di € 425.000,00

avviamento € 100.000,00

tot € 568.831,27

Viene ceduto come passivo (mutuo): € 568. 331,27

Valore netto assegnato € 500,00.

Entrata in possesso: 14/06/2013

L' immobile ceduto è compreso nel condominio denominato Palazzo dei Noli, sito a Padova, Piazza Garibaldi 8, piano 1°, censito al C.F. , foglio 89, part. 1137 sub 131; vengono trasferite anche le quote di comproprietà delle parti comuni (alloggio del portiere alla part. 1137 sub 118). Si sottolinea che la copertura della parte sovrastante la galleria non potrà mai essere destinata a terrazza praticabile o, se mai lo sarà, metà di essa sarà gratuitamente ceduta all

.....  
 Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288



già proprietaria di metà.

Si rende noto che l' immobile è sottoposto alle seguenti limitazioni di godimento:

- servitù perpetua di pubblico transito sotto il portico a favore del Comune di Padova, trascritta a Padova il 11/01/1955 ai nn. 332/279;
- servitù di passaggio a favore di Enel con atto del 05/04/1968 n. 147.183 rep. Notaio Armando Crivellari di Padova;
- servitù di vedute e prospetti di cui all' atto del 01/07/1968 n. 46.504 rep. Notaio Benacchio di Padova;
- ipoteca iscritta il 09/02/2006 ai nn. 7446/1685 e annotata di surrogazione del 26/01/2010 ai nn. 2843/607;
- il vincolo del D. Lgs. 22/01/ 2004 n. 42 (tutela paesaggistica e storico-architettonica); prelazione a favore dei soggetti indicati all' art. 60 del D.Lgs 42/2000;
- atti di transazione con l' Intendenza di Finanza, di cui al decreto n. 101591 del 15/05/1968, reg, a Padova il 5/06/1968 al n. 5477, nel quale l' Amministrazione delle Finanze si è dichiarata tacita di ogni sua rivendica sulla parte del muro di cinta (cinta urbana di Ezzelino) incorporata nella proprietà del \_\_\_\_\_ il quale si è impegnato a non modificare il muro in questione e dalla sistemazione delle stesso data in conformità alle disposizioni impartite dalla Soprintendenza (all. C dell' atto col foglio n. 3486 del 30/04/1965). L' edificio è stato edificato ai sensi dei seguenti titoli:
  - Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Padova il 25/11/1964 n. 1558 reg. e n. 41019 di prot. E succ. variante del 19/09/1967 n. 1558 reg. e n. 46528 di prot.;
  - attestazione di silenzio assenso del 14/07/2011 n. 0174692 prot. Gen. In relazione alla domanda di condono del 29/04/1986 n. 31110 prot. E n. 17860 di reg.;
  - Comunicazione di attività edilizia libera n. 3646 di prot. Presentata il 26/05/2001 n. 0131387 prot. Gen.
- L' attestato di Certificazione Energetica del 19/12/2012 pone l' unità in Classe Energetica "F" .

\*\*\*

#### 5. SUSSISTENZA DI VINCOLI DI DIRITTO PUBBLICO

##### **Immobili in via Trieste e via D. Valeri**

Il Certificato di Destinazione Urbanistica, prat. 0592491 certifica che il terreno censito al Catasto Terreni, foglio 66, mappali 154, 260, 261, 140 sulla base degli elaborati dei Piani vigenti, risulta presentare le seguenti destinazioni:

- Zona Residenziale 5 di conservazione.
- ambito di urbanizzazione consolidata;
- Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) vigente

Richiama le previsioni e la normativa del P.A.T.I. e non modifica l' assetto previsionale del P.I. Vigente.

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 904506

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288



- .....
- vincolo paesaggistico: corsi d' acqua e territori contermini ai laghi,
  - centri abitati
  - compatibilità geologica: aree idonee,
  - aree di urbanizzazione consolidata
  - valori e tutele naturali: rete ecologica, ambiti parchi o per l' istituzione di parchi e riserve naturali di interesse comunale.
- (artt. 5.3.2, 5.6.8.1, 7.1, 11.2.2 delle N.T.A. del P.A.T.).

#### Unità immobiliare in Piazza Garibaldi n°8.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica, prat. 0005964 dell' 11/01/2022 certifica che il terreno censito al Catasto Terreni, foglio 89, mappale 1137 sulla base degli elaborati dei Piani vigenti, risulta inserita entro il perimetro della Zona Centro Storico;

- gli interventi urbanistico – edilizi devono rispettare le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Interventi ed in particolare l' art. 9 e della parte III dettanti la principale disciplina di zona;
- la destinazione di zona è: residenziale, commerciale, direzionale, turistica e artigianale (art. 43 N.T.A.)
- le modalità di attuazione degli interventi sono quelle delle unità di piano di classe E-D-A (art. 42 N.T.A.);
- che l' area è classificata come : area compresa nell' ambito di deroga ex art. 43;
- Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) vigente

Richiama le previsioni e la normativa del P.A.T.I. e non modifica l' assetto previsionale del P.I. Vigente.

- vincolo sui beni culturali (D. lgs 42/2004, art. 10 e12), centro storico (PRG P.T.C.P. art. 26 a N.T. P.T.R.C. art. 24 N.T.), centri abitati, compatibilità geologica – aree idonee, zone di tutela – aree di interesse storico, ambientale ed artistico (artt. 5.1, 5.5.1, 5.6.8.1, 6.3, 7.1, 10.4 delle N.T.A. del P.A.T.);
- vincolo diretto ex 1089/1939 con denominazione Porta Altinate, con denominazione Casa in via Altinate , zona di rispetto di Porta Altinate, Edificio in via Altinate; che l' area è interessata da segnalazione PTRC ex D.g.r. 62/2020 con denominazione Palazzo dei Noli;
- l'area è compresa nell' ambito di urbanizzazione consolidata (approvazione D.C.C. n. 53 del 28/07/2020).

#### Conclusioni

I vincoli urbanistici sono quelli presenti nei Piani vigenti.

Da quanto premesso sopra SI DICHIARA LA CONFORMITA' URBANISTICA.

\*\*\*

#### 6. CONFORMITA' TRA OPERA REALIZZATA E LICENZIATA

.....

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288



.....

**Porzione di condominio in via Trieste angolo via D. Valeri**

- Concessione Edilizia del 17/12/1977, reg. n. 478, prot. n. 38289, intestata a per lavori di costruzione di un edificio ad uso uffici, civile abitazione, garages, negozi, sale riunioni, magazzini in via Foscolo, C.so del Popolo e Via Trieste;
- Concessione Edilizia reg. n. 478/75, prot. n. 38289/75, intestata a variante in corso d' opera alla c.e. 478/75 del 17/12/1977.
- Concessione edilizia del reg. n. 478/75, prot. 48670/75, intestata a variante interna alla concessione n. 478/75 del 17/12/1977;
- Concessione Edilizia reg. n. 475/75, prot. 38289/75 del 20/05/1980, intestata a variante alla c.e. n. 478/75 del 17/12/77.
- Concessione Edilizia del 25/03/1982 reg. 245/77, prot. n. 19802/77, intestata a per la costruzione di un fabbricato ad uso residenziale e commerciale in via Trieste 33.
- Autorizzazione per abitabilità o agibilità reg. n. 13/1982, prto. n. 2999/82 del 31/03/1982, intestata a elativa all' immobile posto in Corso del Popolo n° 4 – 4/A – Piazzetta C. Gasparotto n. 1-2 passaggio L. Gaudenzio n. 1 – Corso del Popolo 4/b – 4/c 4/d, limitatamente ai corpi di fabbrica denominati A-B-C con l' esclusione dell' unità immobiliare adibita a banca del corpo C organizzata sul piano interrato, terra e soppalco.
- Autorizzazione abitabilità/agibilità del 31/03/1982, reg. 13/1982, prot. n. 2999/82, intestata a intestata a limitatamente ai corpi A-B-C- con esclusione dell' unità immobiliare adibita a banca.
- Concessione Edilizia del 17/11/1982, reg. n. 680/82, prot. n. 25349/82 intestata a per lavori su immobile con destinazione commerciale.
- Autorizzazione per abitabilità o agibilità reg. n. 46/1983, reg. n. 7826/83 del 12/07/1983, intestata a
- Concessione edilizia del 30/05/1984, reg. n. 680/82, prot. Gen. 25349/82, intestata a per variante di destinazione da residenziale ad uffici e ampliamento volumi tecnici (variante in corso d' opera alla c.e. n. 475/75);
- Cointestazione concessioni edilizie a del 21/08/1984.
- Concessione Edilizia reg. n. 295/77, prot. Gen. 47730/77 reg. n. 295/77, prot. Gen. 47730/77 del 06/10/1984, intestata a variante in corso d' opera alla c.e. 295/77 del 24/03/1982, per modifiche distributive interne ai vari piani, ai volumi tecnici ed ai poggiosi su via Valeri.
- Concessione Edilizia del 20/10/1984, reg, n. 680/82, prot. Gen. 25349/82, intestata a , per modifiche distributive interne dei piani 2° 3° e dei volumi tecnici del corpo F1 (variante in corso d' opera alla c.e. n. 478/75).

.....

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 904506

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288



- .....
- Autorizzazione abitabilità/agibilità del 29/01/1985, reg. 191/1984, prot. n. 30338/84, intestata a intestata a limitatamente ai corpi E1 – E2 – E3 e P1 .
  - Concessione Edilizia reg. n. 295/77 prot. Gen. 2839/84 del 27/08/1985, intestata a variante in corso d' opera alla c.e. 295/77 .
  - Autorizzazione abitabilità/agibilità del 06/05/1987, reg. 160/1985, prot. n. 32015/1985, intestata a soc. per piano interrato, terra, soppalco, primo, secondo, terzo e copertura.
  - Autorizzazione abitabilità/agibilità del 07/04/1992, reg. n. 8/84, prot. n. 7826/83 intestata a in relazione alle destinazioni d' uso del piano interrato e terra.
  - Autorizzazione abitabilità/agibilità del 24/06/1992, reg. 72/85, prot. n. 17578/85, intestata a intestata a
  - CILA 4870.2014 del 28/07/2014, per interventi di manutenzione straordinaria e per modifiche interne dei fabbricati ad esercizio d' impresa.
  - Permesso di Costruire n. 2433/2019 del 18/12/2019, intestato a su progetto dell' Arch. Andrea Bovo, con inizio lavori in data 17/12/2020.

Dal confronto tra stato di fatto e stato concessionato si sono potute riscontrare le seguenti difformità:

- piano interrato: inserimento di un locale tecnico all' interno del sub 17 a ridosso del ripostiglio in vicinanza dei due ascensori gemelli;
- piano terra: piccola difformità sulla parete del primo ufficio dopo l' ingresso, inserimento di postazioni all' interno dell' atrio centrale. Tali difformità appartengono più che alla categoria di opere edilizie, al quella dell' arredo in quanto le ripartizioni sono eseguite con pareti mobili.
- piano ammezzato: la sala riunioni è stata in realtà suddivisa in 3 postazioni ed un corridoio di passaggio. Anche in questo caso le ripartizioni interne sono realizzate in pareti mobili.
- piano primo (secondo per le planimetrie catastali): non vi sono difformità;
- piano secondo (terzo secondo le planimetrie catastali): nel sub 8 vi sono alcune differenze nella ripartizione delle pareti vicino al blocco ascensore e in adiacenza al sub 20; nel sub 20 sono state modificate le pareti di divisione tra ingresso, ufficio ed archivio; nel sub 21 le pareti degli uffici a Sud-Ovest e Nord-Ovest hanno subito modifiche;
- piano terzo (quarto per le planimetrie catastali): al sub 10 (occupato dallo ) le ripartizioni interne degli uffici non sono fedeli a quanto concessionato; i subb. 11 e 12 non presentano alterazioni.

Per porre rimedio alle difformità è necessario redigere una pratica di SCIA in sanatoria il cui costo per ciascuna unità è stimabile in **€ 750,00 per spese tecniche ed € 1.000,00 di sanzione amministrativa.**

.....  
Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288



Il piano copertura è oggetto di un Permesso di Costruire che prevede un ampliamento ad uso residenziale, che allo stato attuale, benchè sia stata depositata in Comune la dichiarazione di inizio lavori datata 17/12/2020, non è stato ancora approntato. Il termine di scadenza della licenza è 17/12/2023, fino ad allora è possibile eseguire i lavori.

E' da evidenziare che durante le operazioni peritali è stato necessario eseguire in copertura una manutenzione ordinaria del manto di isolamento ed impermeabilizzazione al fine di porre rimedio ai gravi problemi di infiltrazione a danno della sottostante unità occupata dallo

Studio

Tali operazioni sono state concluse positivamente in data 15/12/2021.

### Unità in Piazza Garibaldi n° 8

- Licenza di costruzione reg. 1558, prot n. 41019 del 25/11/1964, intestata a "Consorzio Edilizio Piazza Garibaldi" , per la costruzione di un fabbricato ad uso negozi, uffici, appartamenti in Piazza Garibaldi – Riviera dei Ponti Romani.

- Licenza Edilizia reg. n. 1558-1963, prot. n. 46528 del 19/09/1967, in variante a quella del 25/11/1964 ai nn. 1558/41019 per la costruzione di un fabbricato ad uso negozi, uffici ed appartamenti, intestata a "Consorzio Edilizio Piazza Garibaldi" .

- Autorizzazione per abitabilità prot. n. 90209, reg. n. 473 del 15/11/1967, intestata a Consorzio Edilizio "Piazza Garibaldi" in riferimento alla nuova costruzione di edificio, con esclusione del 1° negozio a sinistra e 1° e 2° negozio a destra dell' ingresso principale di Piazza Garibaldi e del 2° negozio a destra dell' ingresso di Riviera Ponti Romani in quanto già autorizzato.

- Comunicazione di attività edilizia libera del 26/05/2011, prot. 3646, prot. Gen. In entrata 0131387 del 26/05/2011, intestata a relativamente a opere di manutenzione straordinaria stanti spostamenti di pareti interne, costruzione di un secondo servizio igienico, controsoffittatura per impianti.

- Condono n. 17860/31110/86, attestazione di silenzio assenso del 14/07/2011, pret. Gen. In uscita 0174692, intestato a Banca Nazionale del Lavoro, relativamente all' unità censita alla sez. F (ora cancellata), particella 1189 (ora 1137) sub. 131.

Dal confronto tra ultimo stato concessionato e stato di fatto non si evidenzialo particolari difformità.

### Conclusioni

Per l' immobile di via Trieste angolo via Valeri NON DI DICHIARA LA CONFORMITA' EDILIZIA, per quello in Piazza Garibaldi n° 8 SI DICHIARA LA CONFORMITA' EDILIZIA.

\*\*\*

### 7. STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI

#### Consistenza

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 904506

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288



.....  
 La *superficie commerciale* è stata calcolata come somma complessiva:

- 1) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali, quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- 2) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, opportunamente omogeneizzata;
- 3) della superficie dei balconi, terrazze e simili di pertinenza dell' unità immobiliare, opportunamente omogeneizzata;
- 4) della superficie dell' area scoperta o a questa assimilabile costituente pertinenza dell' unità immobiliare, opportunamente omogeneizzata.

\*\*\*

La *superficie commerciale* è stata determinata misurando la superficie coperta al lordo delle murature esterne. In particolare, i muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero, fino ad uno spessore massimo di cm. 50 (DPR 138/98), mentre quelli in comune tra diverse destinazioni (ad. es: principale ed accessoria) sono stati computati al 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

I *coefficienti di omogeneizzazione* utilizzati sono i seguenti:

- 1) *calcolo della superficie commerciale dei balconi*: è calcolata, per quelli sporgenti dal filo esterno del fabbricato, in aggiunta a quella dell' abitazione nella misura del **25%**, per quelli non sporgenti dal filo esterno del fabbricato (logge) nella misura del **30%**.
- 2) *calcolo della superficie commerciale dei terrazzi/verande*: è calcolata, per le terrazze/verande poste a livello e a servizio della zona giorno, in aggiunta a quella dell' abitazione nella misura del **30%**, quando il risultato non superi la superficie stessa della zona asservita, del **25%** in tutti gli altri casi; per le terrazze/verande poste a livello e a servizio di altre zone dell' abitazione, è aggiunta a quella dello stesso nella misura del **18%**, quando il risultato non superi la superficie stessa della zona asservita, del **13%** in tutti gli altri casi.
- 3) calcolo della superficie commerciale dei portici: è calcolata in aggiunta alla superficie commerciale dell' abitazione nella misura del **25%**.
- 4) calcolo della superficie commerciale del giardino o dello scoperto di pertinenza: è calcolata in aggiunta a quella dell' abitazione nella misura del **15%** quando il risultato non superi il totale della superficie commerciale dell' abitazione stessa, del **10%** in tutti gli altri casi. Se lo scoperto è pavimentato è aggiunto nella misura del **20%**.
- 5) calcolo della superficie commerciale delle parti praticabili in piano interrato (taverne, lavanderie): è calcolata in aggiunta alla superficie commerciale dell' abitazione nella misura del **50%**.
- 6) calcolo della superficie commerciale dei box per auto al piano terra: è calcolata in aggiunta a quella commerciale dell' abitazione nella misura del **50%**.
- 7) calcolo della superficie commerciale del vano cantina o del solaio: è calcolata in aggiunta a

.....  
 Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288



.....  
 quella commerciale dell' abitazione nella misura del **25% - 30%**.

- 8) calcolo della superficie commerciale dei sottotetti praticabili o delle parti praticabili in piano interrato: è calcolata in aggiunta a quella commerciale dell' abitazione nella misura del **50%**.
- 9) calcolo della superficie dei locali tecnici e vani condominiali: **0,35%**

\*\*\*

#### *Calcolo delle quote millesimali delle parti condominiali*

Per il calcolo delle quote millesimali ai fini della ripartizione delle parti condominiali si procederà con una proporzione tra la superficie lorda di ogni singola unità e quella complessiva.

Lotto 1: mq lordi	1.691,30
Lotto 2: mq lordi	410,50
Lotto 3: mq lordi	401,22
Lotto 4: mq lordi	224,50
Lotto 5: mq lordi	408,87
Lotto 6: mq lordi	179,51
Lotto 7: mq lordi	319,20
Lotto 8: mq lordi	176,10
Lotto 9: mq lordi	<u>317,97</u>
<b>tot</b>	<b>4.129,17</b>

#### *Superfici parti condominiali*

- p. int.:	sub 1 mq 23,22
	sub 2 mq 13,78
	sub 3 mq 410,36
- p.t.:	sub 1 mq 38,36
	sub 2 mq 31,04
	sub 4 mq 103,64
- p. amm.:	sub 1 mq 37,23
	sub 2 mq 32,68
- p. 2°:	sub 1 mq 29,16
	sub 2 mq 29,53
- p. 3°:	sub 1 mq 29,16
	sub 2 mq 29,53
- p. 4°:	sub 1 mq 29,16
	sub 2 mq 29,53
- p. 5°	sub 1 mq 20,64
	sub 2 mq 35,00

.....  
 Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 904506

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288



---

	sub 13 mq 688,21
	<u>sub 14 mq 53,63</u>
totale	<b>mq 1.625,50</b>

*Quote millesimali*

Lotto 1:	409,58/1000
Lotto 2:	99,41/1000
Lotto 3:	97,23/1000
Lotto 4:	54,36/1000
Lotto 5:	99,01/1000
Lotto 6:	43,47/1000
Lotto 7:	77,30/1000
Lotto 8:	42,64/1000
Lotto 9:	<u>77,00/1000</u>
	1000/1000

**Porzione di condominio in via Trieste angolo via D. Valeri**Descrizione degli immobili

La porzione di condominio pignorato è stata ultimata nel 1987. La struttura in cemento armato è di tipo a telaio con pilastri distribuiti internamente e lungo i prospetti principali. I fronti presentano serramenti continui in alluminio e vetro specchiato. Il fabbricato a forma di C circonda un cavedio interno che copre parte del piano ammezzato della banca ed illumina i sottostanti locali con dei lucerari a cupola.

*Confini*

Il fabbricato (comprendente i mapp. 154, 260, 261) confina a Nord con il mapp. 140, a Sud via Trieste, a Est via D. Valeri ed a Ovest il mapp. 143.

*Distribuzione interna dei locali*

Genericamente i locali ufficio si sviluppano lungo i fronti che affacciano all' esterno intervallati saltuariamente dai blocchi servizio e distribuiti attraverso un corridoio centrale.

*Finiture*

Le finiture dei locali dipendono da eventuali ristrutturazioni eseguite durante il periodo di occupazione, ma in generale sono stati allestiti con pareti mobili, controsoffitti lungo i corridoi e locali servizio per il passaggio di canalizzazioni per l' aria primaria ed altri impianti, pavimentazione di base in marmo con incollaggio di moquette e/o laminato e/o gomma, mentre nelle ristrutturazioni sono stati applicati dei pavimenti galleggianti per il passaggio dei fili

---

 Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288



.....

di cablaggio.

I serramenti sono in alluminio con vetro camera specchiato esternamente.

#### *Impianti*

Gli impianti, di tipo condominiale, alimentano le unità con ingresso dal medesimo blocco scala, tranne la banca, occupante il piano terra, ammezzato e parte dell' interrato (caveau e locali tecnici), che usufruisce di impianti autonomi.

Le unità si possono raggruppare in base all' impiantistica come di seguito riportato.

- ingresso in angolo tra via Trieste e via D. Valeri (banca): sub 17
- ingressi da via Trieste n° 33: subb. 16, 18, 10,
- ingressi da via D. Valeri n° 5 e piazzetta Gasparotto : subb. 8, 11, 12 ,18, 20.

L' impianto di riscaldamento è alimentato da una caldaia condominiale ed è distribuito attraverso fan coil in ogni ambiente. L' impianto di climatizzazione, non presente in tutte le unità, è autonomamente gestito. L' impianto ad aria primaria, l' idro-sanitario e l' elettrico sono condominiali ed hanno i loro locali tecnici all' interrato, in adiacenza alla rampa.

#### *Stato di conservazione*

Verrà considerato per ciascun lotto poiché dipende dalle opere di ristrutturazione e/o manutenzione straordinaria, eseguite dagli occupanti.

#### *Destinazione urbanistica*

Il Certificato di Destinazione Urbanistica, prat. 0592491 certifica che il terreno censito al Catasto Terreni, foglio 66, mappali 154, 260, 261, 140 sulla base degli elaborati dei Piani vigenti, risulta presentare le seguenti destinazioni:

- Zona Residenziale 5 di conservazione.
- ambito di urbanizzazione consolidata;
- Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) vigente

Richiama le previsioni e la normativa del P.A.T.I. e non modifica l' assetto previsionale del P.I. Vigente.

- vincolo paesaggistico: corsi d' acqua e territori contermini ai laghi,
- centri abitati
- compatibilità geologica: aree idonee,
- aree di urbanizzazione consolidata
- valori e tutele naturali: rete ecologica, ambiti parchi o per l' istituzione di parchi e riserve naturali di interesse comunale.

(artt. 5.3.2, 5.6.8.1, 7.1, 11.2.2 delle N.T.A. del P.A.T.).

\*\*\*

.....

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 904506

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288



**Giudizio sintetico**

Il fabbricato nasce come occupato interamente da una sede bancaria e successivamente è stato adeguato per ospitare uffici privati. Nel corso degli anni parte degli uffici (oggetto di opere di manutenzione straordinaria) sono stati locati, altri invece sono liberi e non utilizzati.

Nel complesso la porzione di fabbricato è molto appetibile per un investimento immobiliare, in quanto la costruzione è sufficientemente recente per essere facilmente adeguata alle attuali disposizioni tecniche ed è localizzata in posizione strategica rispetto alla città: è adiacente al centro storico ma è accessibile da arterie stradali più facilmente percorribili.

Un altro fattore interessante è che il fabbricato può essere venduto sia in blocco (in quanto appartenente ad un unico proprietario), sia diviso in macro lotti (sulla base degli accessi dai due blocchi scala, in modo che la parte impiantistica comune rimanga indivisa) sia in lotti rispondenti alla suddivisione catastale.

\*\*\*

**Calcolo della superficie degli immobili**

- **Lotto 1** : sub 17 piano 1° sotto-strada, terra ed ammezzato.

Piano terra	mq 873,30 x 1,00= mq 873,30
piano ammezzato h 2,40 ml	mq 312,40 x 0,40= mq 125,00
piano interrato	mq 383,00 x 0,35= mq 134,00
locali tecnici piano quinto	mq 122,60 x 0,35= mq 42,91
parti condominiali 1625,50 x 409,58/1000	mq 665,77 x 0,35 = mq 233,02
posti auto p. int. 14 x 7	mq 98,00 x 0,50 = <u>mq 49,00</u>
	<b>= mq 1.457,23</b>

- **Lotto 2** : sub. 16, occupato in locazione dallo studio dell'

Uffici piano 2°	mq 410,50 x 1,00 = mq 410,50
parti condominiali 1.625,50 x 99,41/1000	mq 161,59 x 0,35 = mq 56,55
posti auto p. int. 14 x 1	mq 14,00 x 0,50 = <u>mq 14,00</u>
	<b>= mq 481,05</b>

- **Lotto 3**: sub 18, libero;

Uffici piano 2°	mq 401,22 x 1,00 = mq 401,22
parti condominiali 1.625,50 x 97,23/1000	mq 158,04 x 0,35 = mq 55,31
posti auto p. int. 14 x 1	mq 14,00 x 0,50 = <u>mq 14,00</u>
	<b>= mq 470,53</b>

- **Lotto 4**: sub. 20, libero;

Uffici, piano 3°	mq 224,50 x 1,00 = mq 224,50
parti condominiali 1.625,50 x 54,36/1000	mq 88,36 x 0,35 = mq 30,92
posti auto p. int. 14 x 1	mq 14,00 x 0,50 = <u>mq 14,00</u>
	<b>= mq 269,42</b>

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288



.....	
- <b>Lotto 5:</b> sub. 21, libero; Uffici, piano 3° parti condominiali 1.625,50 x 99,01/1000 posti auto p. int. 14 x 1	mq 408,87 x 1,00 = mq 408,87 mq 160,94 x 0,35 = mq 56,33 mq 14,00 x 0,50 = <u>mq 14,00</u> = <b>mq 479,20</b>
- <b>Lotto 6:</b> sub. 8, libero; Uffici, piano 3° parti condominiali 1.625,50 x 43,47/1000 posti auto p. int. 14 x 1	mq 179,51 x 1,00 = mq 179,51 mq 70,66 x 0,35 = mq 24,73 mq 14,00 x 0,50 = <u>mq 14,00</u> = <b>mq 218,24</b>
- <b>Lotto 7:</b> sub 10, occupato dallo studio associato Uffici, piano 4° parti condominiali 1.625,50 x 77,30/1000 posti auto p. int. 14 x 1	mq 319,20 x 1,00 = mq 319,20 mq 125,65 x 0,35 = mq 43,97 mq 14,00 x 0,50 = <u>mq 14,00</u> = <b>mq 377,17</b>
- <b>Lotto 8:</b> sub. 11, collegato internamente al sub 12, libero; Uffici, piano 4° parti condominiali 1.625,50 x 42,64/1000 posti auto p. int. 14 x 1	mq 176,10 x 1,00 = mq 176,10 mq 69,31 x 0,35 = mq 24,25 mq 14,00 x 0,50 = <u>mq 14,00</u> = <b>mq 214,35</b>
- <b>Lotto 9:</b> sub 12, collegato internamente al sub. 11, libero; Uffici, piano 4° terrazze parti condominiali 1.625,50 x 77,00/1000 posti auto p. int. 14 x 1	mq 314,83 x 1,00 = mq 314,83 mq 12,57 x 0,25 = mq 3,14 mq 125,16 x 0,35 = mq 43,80 mq 14,00 x 0,50 = <u>mq 14,00</u> = <b>mq 375,77</b>

\*\*\*

## Unità in Piazza Garibaldi n° 8

### Descrizione degli immobili

Il condominio ospitante l' unità pignorata si colloca in Piazza Garibaldi, una delle piazze centrali del nucleo storico di Padova, è stato costruito nel 1967 ed è tutt' oggi destinato a negozi (n° 4) al piano terra, uffici (n° 10) ed appartamenti (n° 73). La costruzione si sviluppa su 7 livelli fuori terra ed uno interrato che ospita i magazzini dei negozi.

### *Confini*

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 904506

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288



.....

Il fabbricato (giacente sul mappale 1137) confina a Nord con il mapp. 586, a Sud con via Altinate e relativa Porta, a Est con Riviera dei Ponti Romani ed a Ovest con Piazza Garibaldi. L' unità pignorata è al 1° piano e comprende parte di un palazzetto storico che affaccia alla Porta Altinate. L' ufficio è esposto a Est su Riviera Ponti Romani ed a Sud su via Altinate.

#### *Distribuzione interna dei locali*

I locali ad uffici affacciano tutti sulla Riviera dei Ponti Romani, mentre i locali a servizio ed il corridoio di distribuzione sono posti ad Ovest a ridosso dell' unità adiacente e confinanti con un cavedio interno. L' ultimo ufficio a Sud è ricompreso nel palazzetto storico che affaccia su Porta Altinate.

#### *Finiture*

I pavimenti sono per la maggior parte in laminato finto legno e nell' ufficio a Sud in doghe di legno. I serramenti sono in parte in alluminio con vetro singolo ed in parte in legno verniciato. Gli interni sono stati ristrutturati nel 2013 con il rifacimento di pavimenti, impianti, controsoffitti con illuminazione ad incasso e porte interne. Le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate con tempera dai toni chiari.

#### *Impianti*

L' impianto di riscaldamento è centralizzato e distribuito con fancoil caldo/freddo; è stato installato un impianto di raffreddamento integrativo da parte degli occupanti. L' impianto elettrico è stato rifatto di recente (2013). Non è presente impianto di allarme.

#### *Stato di conservazione*

L' immobile si presenta in ottime condizioni di manutenzione.

#### *Destinazione urbanistica*

Il Certificato di Destinazione Urbanistica, prat. 0005964 dell' 11/01/2022 certifica che il terreno censito al Catasto Terreni, foglio 89, mappale 1137 sulla base degli elaborati dei Piani vigenti, risulta inserita entro il perimetro della Zona Centro Storico;

- gli interventi urbanistico – edilizi devono rispettare le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Interventi ed in particolare l' art. 9 e della parte III dettanti la principale disciplina di zona;
- la destinazione di zona è: residenziale, commerciale, direzionale, turistica e artigianale (art. 43 N.T.A.)
- le modalità di attuazione degli interventi sono quelle delle unità di piano di classe E-D-A (art. 42 N.T.A.);
- che l' area è classificata come : area compresa nell' ambito di deroga ex art. 43;
- Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) vigente

.....

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288



.....  
 Richiama le previsioni e la normativa del P.A.T.I. e non modifica l' assetto previsionale del P.I. Vigente.

- vincolo sui beni culturali (D. lgs 42/2004, art. 10 e12), centro storico (PRG P.T.C.P. art. 26 a N.T. P.T.R.C. art. 24 N.T.), centri abitati, compatibilità geologica – aree idonee, zone di tutela – aree di interesse storico, ambientale ed artistico (artt. 5.1, 5.5.1, 5.6.8.1, 6.3, 7.1, 10.4 delle N.T.A. del P.A.T.);
- vincolo diretto ex 1089/1939 con denominazione Porta Altinate, con denominazione Casa in via Altinate , zona di rispetto di Porta Altinate, Edificio in via Altinate; che l' area è interessata da segnalazione PTRC ex D.g.r. 62/2020 con denominazione Palazzo dei Noli;
- l'area è compresa nell' ambito di urbanizzazione consolidata (approvazione D.C.C. n. 53 del 28/07/2020).

#### Calcolo della superficie degli immobili

- **Lotto 10:** fg. 89, mapp. 1137 sub 131, occupato

Ufficio piano 1°

Parti comuni (vano scala, ascensori, locali tecnici, casa del custode e galleria ad uso pubblico) suddivise per 88 unità.

mq 160,75 x 1,00 = mq 160,75

mq 2564,50 x 0,35/88 = mq 10,20

= mq 170,95

\*\*\*

#### *Giudizio sintetico*

Il fabbricato benchè costruito alla fine degli anni '60 si presenta come attuale e ben conservato. La posizione centralissima rispetto al centro storico della città lo fa godere di enorme prestigio e ottima visibilità, nonché di comoda accessibilità poiché servito dalla maggior parte dei mezzi pubblici e non distante dalla stazione ferroviaria.

L' unità pignorata è stata ristrutturata nel 2013 e presenta un buon livello di finitura e impianti aggiornati.

\*\*\*

#### VALUTAZIONE

Si procederà a determinare il più probabile valore di mercato per via sintetica comparativa, seguendo la stima per coefficiente di merito sulla base dei prezzi correnti nella zona per nuove unità immobiliari o per unità immobiliari simili a quelle in oggetto da ristrutturare, rapportati al tipo di costruzione da valutare mediante coefficienti riduttivi o maggiorativi che tengano conto della diversa ubicazione e panoramicità, del diverso tipo di costruzione, del grado di vetustà e del grado di obsolescenza tecnologica e funzionale.

.....  
 Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 904506

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288



Dall' importo complessivo ottenuto verranno detratti i costi necessari ad aggiornare la documentazione catastale e ad effettuare la sanatoria degli abusi riscontrati.

\*\*\*

#### Indagini di mercato

Le risultanze delle indagini dirette effettuate, attraverso la consultazione di agenzie immobiliari e dell' Osservatorio Immobiliare dell' Agenzia delle Entrate, hanno rilevato che il prezzo unitario di **immobili nuovi o ristrutturati a Padova (PD)** della medesima tipologia di quelli pignorati risulta essere pari a:

**uso direzionale €/mq 1.500,00 dintorni di via Trieste costruzioni civili nuovi o ristrutturati**

**uso direzionale €/mq 2.300,00 centro storico costruzioni civili nuovi o ristrutturati**

I coefficienti di merito applicati sono quelli desumibili dalla seguente tabella; quelli scelti per l' omogeneizzazione del valore medio reperito tramite le indagini di mercato, consentono di apprezzare la valutazione data alle caratteristiche dell' immobile in oggetto:

#### 1) *Caratteristiche posizionali medie*

zona periferica	1,00
zona tra periferia e centro	1,20
zona centrale	1,40
zona degradata	0,90

#### 2) *Caratteristiche ambientali intrinseche (panoramicità, orientamento, luminosità)*

ottime	1,00
medie	0,95
scadenti	0,90

#### 3) *Livello di piano*

piano seminterrato	0,80
piano terreno	0,90
piani intermedi (ascensore)	1,00
piani 4° e superiori (no ascensore)	0,95
piano attico (ascensore)	1,20
piano attico (no ascensore)	1,10

#### 4) *caratteristiche tecniche e funzionali*

ottime	1,00
buone	0,90
mediocri	0,80
scadenti	0,70

#### 5) *Caratteristiche tipologiche*

villa, fabbr. signorile, uffici	2,00
fabbricato di tipo civile	1,25
fabbricato di tipo economico	1,05

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288



arch . Roberta MIOTTO

Consulente Tecnico d'Ufficio p.32/49

fabbricato di tipo popolare	0,80
fabbricato di tipo rurale	0,70
villino	1,40
6) <i>Stato di conservazione e manutenzione</i>	
normale	1,00
mediocre	0,80
scadente	0,60
7) <i>Vetustà fisica</i>	
da 1 a 5 anni	1,00
10 anni	0,95
12 anni	0,93
da 21 a 50 anni	$\frac{100 - [15 + (\text{anni} - 20) \times 0,50]}{100}$
8) <i>Caratteristiche ambientali estrinseche (salubrità, ceto prevalente, rumorosità, comodità di parcheggio)</i>	
ottime	1,05
buone	1,00
mediocri	0,95
scadenti	0,90

\*\*\*

### Porzione di condominio in via Trieste angolo via D. Valeri

#### Parti condominiali

Le parti condominiali, appartenenti ad un lotto separato nella prima versione della Perizia estimativa, vengono qui suddivise sulla base del calcolo dei millesimi esposto in precedenza.

#### *Stato di conservazione*

Le parti condominiali sono in buono stato di conservazione. Il lastrico solare è stato ricoibentato ed impermeabilizzato nell' ultimo mese per eliminare il grave problema di infiltrazioni presente sul solaio.

#### *Stima ampliamento*

Parte della copertura è oggetto di un progetto di ampliamento con destinazione residenziale di circa 130 mq, il cui permesso di costruire scadrà in data 17/12/2023. La stima considererà tale progetto come un plus valore quotato come una potenzialità edificatoria sul volume esistente, per il quale si applica la seguente formula:

$$V_t = \frac{\sum (V_i - C_i)}{q_i}$$

dove  $V_t$  = valore di trasformazione

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 904506

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288



Vi = valore di mercato dei beni prodotti

Ci = costi necessari alla trasformazione

$1/q_i$  = coefficiente di anticipazione che consente l' attualizzazione dei benefici e dei costi, in caso di durata dei lavori in 3 anni si può considerare = 1.

Considerando il valore unitario OMI di abitazioni nella medesima zona (€/mq 2.600,00), i costi di costruzione (€/mq 1.500,00), gli oneri di costruzione e di urbanizzazione primaria e secondaria (€/mq 40,00) ed i costi per le spese tecniche (10% del costo di costruzione = €/mq 150,00), il valore di trasformazione si calcola come di seguito:

$$Vt = \frac{\text{€/mq } 2600 - (1500 + 40 + 150)}{1} = \text{€/mq } 910,00$$

Riferito al progetto di 130 mq, il **valore di trasformazione complessivo** è da stimare in  
 € 910 x 130 = **€ 118.300,00.**

\*\*\*

**Lotto 1** : sub 17 piano 1° sottostrada, terra ed ammezzato.

*Stato di conservazione*

L' immobile ed i suoi locali accessori è sempre stato mantenuto in ottime condizioni poiché occupato da sedi bancarie e ristrutturato periodicamente.

*Coefficienti di merito*

- Caratteristiche posizionali medie: già considerato	1,00
- Caratteristiche ambientali intrinseche: buone	1,00
- Livello di piano: terra, ammezzato, sottostrada	1,00
- Caratteristiche tecniche e funzionali : normali	1,00
- Caratteristiche tipologiche: edificio civile	1,25
- Stato di conservazione e manutenzione: normale	1,00
- Vetustà fisica: 34 anni	0,78
-Caratteristiche ambientali estrinseche: ottime	<u>1,06</u>
il coefficiente complessivo risulta:	<b>1,05</b>

Il valore al mq omogeneizzato dell' immobile risulta:

$$\text{€/MQ } 1.500,00 \times 1,05 = \text{€/MQ } 1.575,00$$

Il valore dell' immobile di superficie pari a mq 1.457,23 risulta di **€ 2.295.137,00**

\*\*\*

**Lotto 2** : sub. 16, occupato in locazione dallo studio

*Stato di conservazione*

L' immobile è stato ristrutturato nel 2008: pavimenti sopraelevati, controsoffitto in cartongesso.

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288



.....

Impianto elettrico e cablaggi rifatti, aria condizionata autonoma legata all' impianto della banca, sostituiti fan coil dalla proprietà nel 2018.

*Coefficienti di merito*

- Caratteristiche posizionali medie: già considerato	1,00
- Caratteristiche ambientali intrinseche: buone	1,00
- Livello di piano: 2 con ascensore	1,00
- Caratteristiche tecniche e funzionali : normali	1,00
- Caratteristiche tipologiche: edificio civile	1,25
- Stato di conservazione e manutenzione: normale	1,00
- Vetustà fisica: 34 anni	0,78
-Caratteristiche ambientali estrinseche: ottime	<u>1,06</u>
il coefficiente complessivo risulta:	<b>1,05</b>

Il valore al mq omogeneizzato dell' immobile risulta:

€/MQ 1.500,00 X 1,05= €/MQ 1.575,00

Il valore dell' immobile di superficie pari a mq 481,00 risulta di **€ 757.575,00.**

\*\*\*

**Lotto 3:** sub 18, libero da persone, ma non da cose.

*Stato di conservazione*

L' immobile non è stato ristrutturato e presenta finiture degli anni '80, compreso il pavimento in marmo ricoperto da gomma ed il controsoffitto.

*Coefficienti di merito*

- Caratteristiche posizionali medie: già considerato	1,00
- Caratteristiche ambientali intrinseche: buone	1,00
- Livello di piano: 2 con ascensore	1,00
- Caratteristiche tecniche e funzionali : mediocri	0,80
- Caratteristiche tipologiche: edificio civile	1,25
- Stato di conservazione e manutenzione: mediocre	0,80
- Vetustà fisica: 34 anni	0,78
-Caratteristiche ambientali estrinseche: ottime	<u>1,05</u>
il coefficiente complessivo risulta:	<b>0,65</b>

Il valore al mq omogeneizzato dell' immobile risulta:

€/MQ 1.500,00 X 0,65= €/MQ 975,00

Il valore dell' immobile di superficie pari a mq 470,53 risulta di **€ 458.767,00**

.....

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 904506

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288



\*\*\*

**Lotto 4:** sub. 20, libero;*Stato di conservazione*

L' immobile non è stato ristrutturato e presenta finiture degli anni '80, compreso il pavimento in moquette ed il controsoffitto in doghe presente nel corridoio, le pareti mobili ed i fancoil.

*Coefficienti di merito*

- Caratteristiche posizionali medie: già considerato	1,00
- Caratteristiche ambientali intrinseche: buone	1,00
- Livello di piano: 3 con ascensore	1,00
- Caratteristiche tecniche e funzionali : mediocri	0,80
- Caratteristiche tipologiche: edificio civile	1,25
- Stato di conservazione e manutenzione: mediocre	0,80
- Vetustà fisica: 34 anni	0,78
-Caratteristiche ambientali estrinseche: ottime	<u>1,05</u>
il coefficiente complessivo risulta:	<b>0,65</b>

Il valore al mq omogeneizzato dell' immobile risulta:

€/MQ 1.500,00 X 0,65= €/MQ 975,00

Il valore dell' immobile di superficie pari a mq 269,42 risulta di **€ 262.685,00**

\*\*\*

**Lotto 5:** sub. 21, libero.*Stato di conservazione*

L' immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione, a parte i fancoil vetusti che andrebbero sostituiti. Le finiture sono di buona qualità, le pareti mobili ben conservate, così come i servizi igienici e le porte interne. Sono presenti controsoffitti in cartongesso con lampade ad incasso.

*Coefficienti di merito*

- Caratteristiche posizionali medie: già considerato	1,00
- Caratteristiche ambientali intrinseche: buone	1,00
- Livello di piano: 3 con ascensore	1,00
- Caratteristiche tecniche e funzionali : buone	0,90
- Caratteristiche tipologiche: edificio civile	1,25
- Stato di conservazione e manutenzione: normale	1,00
- Vetustà fisica: 34 anni	0,78

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288



arch . Roberta MIOTTO

Consulente Tecnico d'Ufficio p.36/49

.....

-Caratteristiche ambientali estrinseche: ottime	<u>1,05</u>
il coefficiente complessivo risulta:	<u>0,92</u>

Il valore al mq omogeneizzato dell' immobile risulta:

€/MQ 1.500,00 X 0,92= €/MQ 1.380,00

Il valore dell' immobile di superficie pari a mq 479,20 risulta di **€ 661.296,00**

\*\*\*

**Lotto 6:** sub. 8, libero;

L' immobile non è stato ristrutturato e presenta finiture degli anni '80, compreso il pavimento in moquette ed il controsoffitto in doghe presente nel corridoio, le pareti mobili ed i fancoil.

*Coefficienti di merito*

- Caratteristiche posizionali medie: già considerato	1,00
- Caratteristiche ambientali intrinseche: buone	1,00
- Livello di piano: 3 con ascensore	1,00
- Caratteristiche tecniche e funzionali : mediocri	0,80
- Caratteristiche tipologiche: edificio civile	1,25
- Stato di conservazione e manutenzione: mediocre	0,80
- Vetustà fisica: 34 anni	0,78
-Caratteristiche ambientali estrinseche: ottime	<u>1,05</u>
il coefficiente complessivo risulta:	<u>0,65</u>

Il valore al mq omogeneizzato dell' immobile risulta:

€/MQ 1.500,00 X 0,65= €/MQ 975,00

Il valore dell' immobile di superficie pari a mq 218,24 risulta di **€ 212.784,00**

\*\*\*

**Lotto 7:** sub 10, occupato dallo studio associato

*Stato di conservazione*

L' immobile si presentava fino a pochi mesi fa in buone condizioni di manutenzione, buone finiture ed impianti aggiornati. Nell' ultimo periodo dei fenomeni di infiltrazione provenienti dalla copertura si sono estremamente propagati sul controsoffitto, sui solai e sulle pareti della parte a quota più bassa degli uffici, fino a creare danni all' intradosso del solaio portando alla rottura in alcuni punti del fondo della pignatta e all' impianto elettrico, nonché al mobilio, alla pavimentazione e alla documentazione contenuta nei vari locali.

La stima del danno complessivo non è oggetto della presente procedura, ma verrà valutato attraverso i sottostanti indici relativi all' unità.

.....

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 904506

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288



*Coefficienti di merito*

- Caratteristiche posizionali medie: già considerato	1,00
- Caratteristiche ambientali intrinseche: buone	1,00
- Livello di piano: 4 con ascensore	1,00
- Caratteristiche tecniche e funzionali : mediocri	0,80
- Caratteristiche tipologiche: edificio civile	1,25
- Stato di conservazione e manutenzione: mediocre	0,80
- Vetustà fisica: 34 anni	0,78
-Caratteristiche ambientali estrinseche: ottime	<u>1,05</u>
il coefficiente complessivo risulta:	<b>0,65</b>

Il valore al mq omogeneizzato dell' immobile risulta:

€/MQ 1.500,00 X 0,65= €/MQ 975,00

Il valore dell' immobile di superficie pari a mq 377,17 risulta di **€ 367.741,00.**

\*\*\*

**Lotto 8:** sub. 11, collegato internamente al sub 12, libero;

*Stato di conservazione*

L' immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione, a parte delle chiazze di umidità presenti sul solaio di copertura provenienti dalla terrazza. Le finiture sono di buona qualità, le pareti mobili ben conservate, così come i servizi igienici, le porte interne ed i pavimenti in laminato. In alcuni uffici ed in corridoio sono presenti controsoffitti in doghe metalliche per il passaggio degli impianti.

*Coefficienti di merito*

- Caratteristiche posizionali medie: già considerato	1,00
- Caratteristiche ambientali intrinseche: buone	1,00
- Livello di piano: 4 con ascensore	1,00
- Caratteristiche tecniche e funzionali : buone	0,90
- Caratteristiche tipologiche: edificio civile	1,25
- Stato di conservazione e manutenzione: normale/mediocre	0,90
- Vetustà fisica: 34 anni	0,78
-Caratteristiche ambientali estrinseche: ottime	<u>1,05</u>
il coefficiente complessivo risulta:	<b>0,82</b>

Il valore al mq omogeneizzato dell' immobile risulta:

€/MQ 1.500,00 X 0,82= €/MQ 1.230,00

Il valore dell' immobile di superficie pari a mq 214,35 risulta di **€ 263.650,00.**

\*\*\*

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288



.....  
**Lotto 9:** sub 12, collegato internamente al sub. 11, libero;

*Stato di conservazione*

L' immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione, a parte delle chiazze di umidità presenti sul solaio di copertura provenienti dalla terrazza. Le finiture sono di buona qualità, le pareti mobili ben conservate, così come i servizi igienici, le porte interne ed i pavimenti in laminato. In alcuni uffici ed in corridoio sono presenti controsoffitti in doghe metalliche per il passaggio degli impianti.

*Coefficienti di merito*

- Caratteristiche posizionali medie: già considerato	1,00
- Caratteristiche ambientali intrinseche: buone	1,00
- Livello di piano: 4 con ascensore	1,00
- Caratteristiche tecniche e funzionali : buone	0,90
- Caratteristiche tipologiche: edificio civile	1,25
- Stato di conservazione e manutenzione: normale/mediocre	0,90
- Vetustà fisica: 34 anni	0,78
-Caratteristiche ambientali estrinseche: ottime	<u>1,05</u>
il coefficiente complessivo risulta:	<b>0,82</b>

Il valore al mq omogeneizzato dell' immobile risulta:

€/MQ 1.500,00 X 0,82= €/MQ 1.230,00

Il valore dell' immobile di superficie pari a mq 375,77 risulta di **€ 462.197,00.**

\*\*\*

**Riepilogo complessivo stima porzione di condominio in via Trieste angolo via D. Valeri**

Lotto 1	€ 2.295.137,00
Lotto 2	€ 757.575,00
Lotto 3	€ 458.767,00
Lotto 4	€ 262.685,00
Lotto 5	€ 661.296,00
Lotto 6	€ 212.784,00
Lotto 7	€ 367.741,00
Lotto 8	€ 263.650,00
Lotto 9	€ 462.197,00

Parti condominiali: € 118.300,00 ampliamento

Superficie complessiva senza ampliamento: mq 4.342,91.

Superficie complessiva con ampliamento: mq 4.472,91.

**Valore complessivo porzione di condominio: € 5.768.832,00 (senza ampliamento)**

**€ 5.887.132,00 (con ampliamento).**

.....  
 Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 904506

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288



\*\*\*

## Unità in Piazza Garibaldi n° 8

Lotto 10: fg. 89, mapp. 1137 sub 131, occupato

*Coefficienti di merito*

- Caratteristiche posizionali medie: zona centrale parz. considerata	1,10
- Caratteristiche ambientali intrinseche: ottime	1,00
- Livello di piano: 1 con ascensore	1,00
- Caratteristiche tecniche e funzionali : ottime	1,00
- Caratteristiche tipologiche: edificio civile	1,25
- Stato di conservazione e manutenzione: normale	1,00
- Vetustà fisica: ristrutturato da 8 anni	0,95
- +Caratteristiche ambientali estrinseche: buone	<u>1,00</u>
Il coefficiente complessivo risulta:	<b>1,30</b>

Il valore al mq omogeneizzato dell' unità risulta:

€/MQ 2.200,00 X 1,30= €/MQ 2.860,00,00

Il valore dell' immobile di superficie pari a mq 170,95 risulta di **€ 488.917,00.**

\*\*\*

8. EVENTUALI RAPPORTI DI LOCAZIONE E CONGRUITÀ DEL CANONE PATTUITO.**Porzione di condominio in via Trieste angolo via D. Valeri****Lotto 1** (mapp. 154 sub 17)

Contratto di locazione di immobile urbano diverso da quello di abitazione del 02/02/2009 e registrato il 13/02/2009 presso l' ufficio di Piacenza al n. 001351 serie 3, tra e con procuratrice "Intesa Sanpaolo S.p.A." con durata dal 01/05/2009 al 30/04/2015 tacitamente prorogato sino al 30/04/2021 con ulteriore rinnovo di 6 anni se non verrà data disdetta almeno 12 mesi prima la scadenza del contratto. Il canone annuale di locazione è stabilito in € 177.000,00 + IVA da pagarsi in 4 rate trimestrali e le spese accessorie presunte di importo annuo pari a € 7.000,00, oggetto di conguaglio alla fine di ogni anno sulla base dei consumi.

Il Locatore accorda al Conduttore la facoltà di adattare gli spazi locati alle proprie necessità e di eseguirvi, previo permesso delle Autorità competenti, ogni opera che riterrà necessaria ed opportuna. La porzione immobiliare in questione verrà restituita a fine locazione nello stato in cui si troverà senza obbligo di ripristino per il Conduttore, salvo danni e/o rotture al medesimo imputabili. Tutto quanto messo in opera rimarrà di proprietà del Conduttore che potrà asportarlo a fine locazione, sempre che ciò non rechi danno o alterazione all' immobile. Per

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

mobile: +39 347 9045065

e-mail: studio.miotto@gmail.com

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

p.i.: 02718510288



arch . Roberta MIOTTO

Consulente Tecnico d'Ufficio p.40/49

.....

quanto non asportabile e/o per ogni miglioria, non spetterà comunque al Conduttore alcun indennizzo. Il Locatore concede sin d' ora al Conduttore il diritto di cedere il suddetto contratto e di sublocare parzialmente o totalmente l' immobile.

Scrittura privata per riduzione del canone del 26/11/2012, registrato a Piacenza il 19/12/2012 serie 3 n. 9380; il canone si riduce da € 186.999,74 + IVA a € 160.000,00 con decorrenza da 01/11/2012. L' aggiornamento del canone ripartirà dal 01/05/2014 in base all' art.4 del contratto.

Scrittura privata di variazione del contratto di locazione del 01/09/2016, tra a con variazione del canone dai € 160.000,00 a € 131.148,00, registrato il 11/11/2016 a Milano 2 al n. 5573.

Comunicazione di passaggio del contratto da a del 12/09/2018.

Il contratto è di fatto scaduto ed il Locatore ne ha richiesto formale disdetta entro i termini prestabiliti. Allo stato attuale l' immobile è libero da persone ma deve ancora essere liberato dagli arredi e dagli accessori.

CONTRATTO NON OPPONIBILE ALLA PROCEDURA.

#### **Lotto 2** (mapp. 154 sub 6)

- Contratto di locazione dell' 01/12/2006 tra e lo Studio registrato il 15/12/2006 n. 9.676- Ag. Entrate Piacenza, della durata di anni 6 + 6 a partire dal 01/05/2007. L' immobile locato è costituito da ufficio al piano primo e posto auto (n° 9 come evidenziato nella planimetria). Il canone di locazione è determinato in €/annui 42.000,00 oltre IVA in rate di € 3.500,00 mensili, oltre alle spese di ordinaria manutenzione e oneri accessori, nonché le imposte e le tasse relative al passo carraio, che si quantificano in 4 rate annuali di acconto di € 1.200,00 cadauna (05/07, 05/10/, 05/01, 05/04) e conguaglio annuale posticipato. Tutte le spese relative agli allacci alle reti non contemplate nelle spese condominiali sono a carico del Conduttore. Il locatore garantisce che gli impianti sono a norma di legge e perfettamente funzionanti. A titolo di garanzia il conduttore dovrà depositare una fidejussione bancaria dell' importo di € 14.000,00 da restituire alla fine della locazione.

Il contratto è stato rinnovato tacitamente per ulteriori 6 anni, quindi fino 30/04/2025.

CONTRATTO OPPONIBILE ALLA PROCEDURA.

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 904506

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288



Verifica congruità del canone

€/mese 3.500,00/ 410,50 mq = €/mq 8,50

Valori OMI da €/mq 6,30 a €/mq 9,30: il canone può ritenersi congruo.

**Lotto 7** (mapp. 154 sub 10)

- Contratto di locazione del 31/12/2013 tra \_\_\_\_\_ e l' \_\_\_\_\_ registrato il 24/01/2014, serie 3 n. 375; riferito all' ufficio sito a Padova via Trieste n° 33 piano 4° e posto auto piano interrato n° 13 (come da planimetria allegata). La locazione ha durata di anni 6 + 6 a partire dal 01/01/2014 con termine il 31/12/2025. il canone annuo viene concordato in € 38.000,00 con rate trimestrali anticipate di € 9.500,00 ciascuna, mentre le spese di conduzione dell' immobile (riscaldamento, raffrescamento, tasse ed imposte passo carraio) sono quantificate in € 5.200,00 con 4 rate di € 1.300,00 con conguaglio annuale. La garanzia viene depositata dal Conduttore una fidejussione bancaria di un importo pari a € 11.600,00, che verrà restituita al termine della locazione.

- Scrittura privata del 21/05/2020, per riduzione del canone tra \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ in qualità di custode nell' ambito del sequestro conservativo R.G. n. 10174/2018 promosso da \_\_\_\_\_ in liquidazione in relazione all' immobile sito a Padova, via Trieste n° 33. Il Custode, in accordo tra le parti, autorizza una riduzione del canone (dovuto alla crisi economica post Covid) del 30% per la durata di 6 mesi a partire da Maggio 2020 ad Ottobre 2020, fermo restando le spese condominiali.

- Contratto di cessione in garanzia dei crediti derivanti dal contratto di locazione, del 01/07/2015, tra \_\_\_\_\_ e la \_\_\_\_\_ a seguito del mutuo ipotecario di € 2.500.000,00 a firma del Notaio Paolo Alberto Amodio di Udine rep. 205.775/50543, iscritto a Padova il 10/04/2013 ai nn. 11197/1572. Con tale contratto Delfina cede alla banca i crediti derivanti dal contratto di locazione con l' \_\_\_\_\_ del 31/12/2013 con durata fino al 31/12/2025 e tutti gli eventuali futuri crediti derivanti dall' immobile fino alla conclusione del finanziamento.  
CONTRATTO OPPONIBILE ALLA PROCEDURA.

Verifica congruità del canone

Canone di contratto €/mese 3.160,00/ 319,20 mq = €/mq 9,9

Valori OMI da €/mq 6,30 a €/mq 9,30: il canone può ritenersi congruo.

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288



.....

## Unità in Piazza Garibaldi n° 8

### Lotto 10 (fg. 89, mapp. 1137 sub 131)

Contratto di locazione ultranovennale ad uso diverso dall' abitazione, a firma del Notaio Cavalaglio Lorenzo di Roma del 08/05/2017, rep. 10067/6953, registrato a Roma il 06/06/2017 n. 16052/1T trascritto a Padova il 07/06/2017 R.G. 21383, R.P. 13614, a favore di contro per la durata di 20 anni + ulteriori 6 anni se non viene data disdetta almeno 12 mesi prima della scadenza. Il canone annuo viene concordato in € 24.000,00, pari a € 2.000,00 + IVA mensili. Delfina concede all' affittuario diritto di prelazione in caso di vendita per tutto il periodo di vigenza del contratto, che andrà esercitato entro 69 giorni dall' offerta di acquisto e/o dall' atto di vendita. E' consentito al conduttore di sublocare totalmente o parzialmente l' immobile e di destinare l' immobile all' uso direzionale, commerciale ed altro uso che non alteri la natura dell' immobile. Il Conduttore non potrà apporre modifiche senza il consenso del proprietario. Il conduttore si accolla le spese di manutenzione dell' immobile e avrà obbligo di stipulare polizza assicurativa incendio + accessori, eventi atmosferici – atti vandalici. L' Attestato di Prestazione Energetica pone l' immobile in classe "G" .  
CONTRATTO OPPONIBILE ALLA PROCEDURA.

### Verifica congruità del canone

Canone di contratto €/mese 3.160,00/ 319,20 mq = €/mq 9,9

Valori OMI da €/mq 6,30 a €/mq 9,30: il canone può ritenersi congruo.

### 9. POSSIBILITÀ DI DIVISIONE IN LOTTI DEL COMPENDIO IMMOBILIARE.

La divisione in lotti dell' immobile dipende dalla tipologia di compratore interessato all' acquisto ed alla conformazione del fabbricato stesso. Esso ha 5 accessi separati con scale autonome: quella che affaccia su via Trieste completamente indipendente ed interamente di proprietà di quella su via Valeri in servitù di passaggio. Tale suddivisione avviene anche dal punto di vista impiantistico: dal secondo livello in poi gli uffici vengono alimentati dalle medesime reti tecnologiche, mentre il piano terra, ammezzato e parte dell' interrato sono autonomi sia negli accessi anche negli impianti. I locali al piano interrato, sono composti da un caveau ad uso esclusivo della banca, da posti auto assegnati in parte alla banca ed in parte ai vari uffici, a dei locali tecnici a servizio di tutto il condominio.

Si può dunque tecnicamente suddividere l' immobile in **3 macro lotti**:

- 1: piano terra, ammezzato e parte dell' interrato (occupati dalla banca);
- 2: uffici dal 2° al 4° piano con accesso da via Trieste n. 33;

.....

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 904506

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288



3: uffici dal 2° al 4° piano con accesso da via D. Valeri n. 5;

Tale soluzione è da applicare nel caso vi sia interesse da parte di un grosso investitore di comprare più unità e provvedere a finanziare la loro ristrutturazione.

La soluzione che permette una maggior flessibilità nella vendita e un maggior numero di soggetti interessati all' acquisto è la suddivisione in lotti sulla base delle unità accatastate e sulla ripartizione in quote degli spazi e servizi condominiali.

Essa viene di seguito delineata:

- **Lotto 1** : sub 17 piano 1° sottostrada, terra ed ammezzato, occupato in fase di liberazione dalla Banca Intesa Sanpaolo, ospitante al p. sottostrada locali adibiti a caveau, archivi e servizi, al piano terra l' agenzia, al piano ammezzato uffici; contratto scaduto, quindi NON OPPONIBILE alla procedura; + posti auto e quota parti condominiali.
- **Lotto 2** : sub. 16, piano 2°, uffici occupati in locazione dallo studio dell' contratto OPPONIBILE alla procedura; + posto auto e quota parti condominiali.
- **Lotto 3**: sub 18, piano 2°, uffici, libero; + posto auto e quota parti condominiali.
- **Lotto 4**: sub. 20, piano 3°, uffici, libero; + posto auto e quota parti condominiali.
- **Lotto 5**: sub. 21, piano 3°, uffici, libero; + posto auto e quota parti condominiali.
- **Lotto 6**: sub. 8, piano 3°, libero; + posto auto e quota parti condominiali.
- **Lotto 7**: sub 10, piano 4°, occupato dallo studio contratto OPPONIBILE alla procedura; + posto auto e quota parti condominiali.
- **Lotto 8**: sub. 11, piano 4°, collegato internamente al sub 12, libero; + posto auto e quota parti condominiali.
- **Lotto 9**: sub 12, piano 4°, collegato internamente al sub. 11, libero; + posto auto e quota parti condominiali.

Edificio in piazza Garibaldi n° 8.

- **Lotto 10**: fg. 89, mapp. 1137 sub 131, + quota parti condominiali; uffici occupati da con contratto ventennale. Contratto OPPONIBILE alla procedura.

\*\*\*

## 10. FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

### Ispezione ipotecaria a nome di

- Trascrizione contro del 23/09/2021, R.G. 40668, R.P. 26864, atto esecutivo o cautelare derivante da verbale di pignoramento immobili, emesso da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Padova, rep. 3796/2021, del 16/08/2021, a favore di contro relativamente agli immobili censiti a Padova, fg. 66, mapp. 140 sub 3, 154 subb. 8,10, 11,12, 16, 17,18, 19,20,21

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288



**Ispezione a nome di**

- Iscrizione contro del 18/09/2019 R.G. 36978, R.P. 6506, ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a firma del Tribunale di Padova del 19/04/2019, rep. 2054/2019, a favore di  
 contro per la somma capitale di €  
 14.567,81, totale di € 20.000,00, insistente sull' immobile censito a Padova, foglio 89, mapp. 1137 sub 131.

- Trascrizione contro del 26/10/2018 R.G. 41946, R.P. 26555 a firma del Tribunale di Venezia del 23/10/2018, rep . 10174/2018, ordinanza di sequestro conservativo, a favore di Fallimento  
 contro elativamente ai seguenti immobili:

Comune di Noventa Padovana, foglio 3, mapp. 333, A7, via Marezzane

Comune di Padova, foglio 89, part. 31 sub 52, A2, Corso Milano

Comune di Padova, foglio 89, mapp. 1112 sub 12, C2, via San Pietro

Comune di Padova, foglio 66, mapp. 260 sub 3 graff. 261, 140 sub 37, 154 subb 8, 10,11,12, 16, 17, 18, 19, 20, 21, via Valeri, Trieste, Piazzetta Gasparotto, passaggio Gaudenzi;

Comune di Padova, foglio 89, mapp. 1137 sub 131, A10, Piazza Garibaldi.

Annotazione del 12/10/2021 R.G. 43538 R.P. 7075 restrizione di beni.

\*\*\*

11. SUSSISTENZA FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE  
 SUSCETTIBILI DI CANCELLAZIONE.

Non sussistono formalità suscettibili di cancellazione.

\*\*\*

12. SUSSISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE  
 CHE RESTANO A CARICO DELL' ACQUIRENTE.

Porzione di condominio angolo tra via Valeri e via Trieste

L' amministrazione del Condominio Valeri e del Condominio Foscolo Stangone è seguita da "Amministrazioni Bertossi srl" , via Folengo n°7/3 Padova, tel. 0498308177. Il prospetto rate per esercizio ordinario relativo al 2021 del Condominio Valeri riporta un debito di € 12.810,89, mentre le spese per l' esercizio ordinario del Condominio Foscolo Stangone relativo al 2021 sono per a debito di **€ 1.108,74.**

Edificio in piazza Garibaldi n° 8.

L' amministrazione del condominio denominato Palazzo dei Noli è seguito da Fabio Dalla Bona, via Col Beretta 7/11 – Padova, tel. 049.8720077, mail: [info@studiodallabona.it](mailto:info@studiodallabona.it).

La situazione debitoria di (società in affitto) contempla per il 2021 un importo di € 7.840,00, a cui si deve aggiungere un saldo precedente di € 36.797,45, per un importo complessivo di **€ 40.717,49.**

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: [studio.miotto@gmail.com](mailto:studio.miotto@gmail.com)

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 904506

pec: [roberta.miotto@archiworldpec.it](mailto:roberta.miotto@archiworldpec.it)

p.i.: 02718510288



arch . Roberta MIOTTO

Consulente Tecnico d'Ufficio p.45/49

\*\*\*

13. A.P.E.

L' Attestato di Prestazione Energetica non è stato prodotto in quanto gli edifici non sono stati terminati ed il documento non è più necessario per la vendita giudiziaria.

\*\*\*

14.CONCLUSIONI**Lotto 1 (sub 17)**

Valore	€ 2.295.137,00
Spese tecniche	€ 2.2500,00 (-)
Abbattimento del 15% per assenza di garanzie e vizi	€ <u>344.270,00 (-)</u>
Valore di vendita	<b>€ 1.948.617,00</b>
VALORE PER INTERO BENI PIGNORATI E LIBERO	€ 1.948.617,00
VALORE PER INTERO BENI PIGNORATI OCCUPATI (scadenza contratto 04/2021 decremento valore 0%)	
<b>VALORE QUOTA PIGNORATA 1/1</b>	<b>€ 1.948.617,00</b>

**Lotto 2 (sub 16)**

Valore	€ 757.575,00
Spese tecniche	€ 0,00 (-)
Abbattimento del 15% per assenza di garanzie e vizi	€ <u>113.636,00 (-)</u>
Valore di vendita	<b>€ 643.939,00</b>
VALORE PER INTERO BENI PIGNORATI E LIBERO	€ 643.939,00
VALORE PER INTERO BENI PIGNORATI E OCCUPATI (scadenza contratto 2025, decremento valore 1%)	€ 6.439,00 (-)
<b>VALORE QUOTA PIGNORATA 1/1</b>	<b>€ 637.499,00</b>

**Lotto 3 (sub 18)**

Valore	€ 458.767,00
Spese tecniche	€ 0,00 (-)
Abbattimento del 15% per assenza di garanzie e vizi	€ <u>68.815,00 (-)</u>
Valore di vendita	<b>€ 389.952,00</b>
VALORE PER INTERO BENI PIGNORATI E LIBERO	€ 389.952,00
<b>VALORE QUOTA PIGNORATA 1/1</b>	<b>€ 389.952,00</b>

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288



arch . Roberta MIOTTO

Consulente Tecnico d'Ufficio p.46/49

**Lotto 4 (sub 20)**

Valore	€ 262.685,00
Spese tecniche	€ 2.250,00 (-)
Abbattimento del 15% per assenza di garanzie e vizi	<u>€ 39.403,00(-)</u>
Valore di vendita	<b>€ 221.032,00</b>

VALORE PER INTERO BENI PIGNORATI E LIBERO	€ 221.032,00
VALORE QUOTA PIGNORATA 1/1	<b>€ 221.032,00</b>

**Lotto 5 (sub 21)**

Valore	€ 661.296,00
Spese tecniche	€ 2.250,00 (-)
Abbattimento del 15% per assenza di garanzie e vizi	<u>€ 99.194,00 (-)</u>
Valore di vendita	<b>€ 559.852,00</b>

VALORE PER INTERO BENI PIGNORATI E LIBERO	€ 559.852,00
VALORE QUOTA PIGNORATA 1/1	<b>€ 559.852,00</b>

**Lotto 6 (sub 8)**

Valore	€ 212.784,00
Spese tecniche	€ 2.250,00 (-)
Abbattimento del 15% per assenza di garanzie e vizi	<u>€ 31.918,00 (-)</u>
Valore di vendita	<b>€ 178.616,00</b>

VALORE PER INTERO BENI PIGNORATI E LIBERO	€ 178.616,00
VALORE QUOTA PIGNORATA 1/1	<b>€ 178.616,00</b>

**Lotto 7 (sub 10)**

Valore	€ 367.741,00
Spese tecniche	€ 2.250,00 (-)
Abbattimento del 15% per assenza di garanzie e vizi	<u>€ 55.161,00 (-)</u>
Valore di vendita	<b>€ 310.330,00</b>

VALORE PER INTERO BENI PIGNORATI E LIBERO	€ 310.330,00
VALORE PER INTERO BENI PIGNORATI E OCCUPATO (scadenza 2025, decremento valore -5%)	€ 294.813,00
VALORE QUOTA PIGNORATA 1/1	<b>€ 294.813,00</b>

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 904506

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288



arch . Roberta MIOTTO

Consulente Tecnico d'Ufficio p.47/49

**Lotto 8 (sub 11)**

Valore	€ 263.650,00
Spese tecniche	€ 0,00 (-)
Abbattimento del 15% per assenza di garanzie e vizi	€ <u>39.547,00 (-)</u>
Valore di vendita	€ 224.102,00

VALORE PER INTERO BENI PIGNORATI E LIBERO	€ 224.102,00
VALORE QUOTA PIGNORATA 1/1	€ 224.102,00

**Lotto 9 (sub 12)**

Valore	€ 462.197,00
Spese tecniche	€ 0,00 (-)
Abbattimento del 15% per assenza di garanzie e vizi	€ <u>69.329,00 (-)</u>
Valore di vendita	€ 392.867,00

VALORE PER INTERO BENI PIGNORATI E LIBERO	€ 392.867,00
VALORE QUOTA PIGNORATA 1/1	€ 392.867,00

..Valore complessivo della porzione di condominio al netto delle spese tecniche, dell' abbattimento del 15% e del decremento dovuto all' occupazione: €. 4.847.350,00.

**Piazza Garibaldi n° 8****Lotto 10 (fg. 89, mapp. 1137 sub 131):**

Valore	€ 488.917,00
Spese tecniche	€ 0,00 (-)
Abbattimento del 15% per assenza di garanzie e vizi	€ <u>73.337,00(-)</u>
Valore di vendita	€ 415.579,00

VALORE PER INTERO BENI PIGNORATI E LIBERO	€ 415.579,00
VALORE PER INTERO BENI PIGNORATI E OCCUPATO (scadenza del contratto nel 2037, decremento valore – 20%)	€ 332.463,00
VALORE QUOTA PIGNORATA 1/1	€ 332.463,00

\*\*\*

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288



## 15. RISPOSTA AD OSSERVAZIONI

### Richiesta di delucidazioni dell' Avv. Mariachiara Marchiori

Alla richiesta dell' Avv. Marchiori di sapere se i contratti di locazione insistenti sui Lotti 1, 2, 7, 12 siano opponibili alla procedura esecutiva, il C.T.U. risponde come di seguito:

- il Lotto 1 è stato occupato fino a pochi mesi fa dall' istituto di credito Intesa Sanpaolo, il quale ha liberato i locali in virtù della scadenza del contratto locatizio. Quindi il documento si può dichiarare non opponibile alla procedura.
- per i Lotti 2, 7, 12 , invece, i contratti sono datati antecedentemente alla trascrizione del pignoramento ed ancora attivi, quindi è possibile dichiararli opponibili alla procedura esecutiva.

### Risposta alle osservazioni degli Avv.ti Mauro e Gualtiero Pizzigati

a) Omessa rappresentazione della scala con ascensore di Piazzetta C. Gasparotto: inserita descrizione, sono già presenti i dati catastali.

Inserita correzione dell' intestazione della scala via Diego Valeri

- inserita la comproprietà delle parti comuni del lotto 12.
- l' edificio ha ottenuto l' ultima abitabilità (relativamente alle numerose varianti che si sono succedute) nel 1987, quindi l' ultimazione effettiva dei lavori per la sottoscritta corrisponde al medesimo anno.
- il mancato approfondimento della suddivisione in macro lotti del condominio è dovuto al fatto che al tempo della redazione della perizia non si era ancora deciso quale strada perseguire nella vendita giudiziaria. Consultando il Custode ad oggi è risultato più conveniente per la procedura vendere l' immobile nei singoli lotti minimi corrispondenti alle unità catastali, accorpando in ciascuno di essi quello relativo alle parti condominiali sulla base dei millesimi di proprietà ed i posti auto.
- la particella accatastata al foglio 66, part. 260 sub 3, graffata a 261, per la quale gli Avv. Pizzigati hanno osservato essere errata l' intestazione, ha invece trovato riscontro nell' intestazione a \_\_\_\_\_ come indicato dalla sottoscritta.
- nel titolo di provenienza di via Trieste viene riportata come indicato dalla sottoscritta un' ipoteca iscritta contro \_\_\_\_\_
- nel calcolo della superficie commerciale dei vani tecnici la sottoscritta applica un indice pari allo 35% ;
- nel lotto 11 non è presente la corsia di manovra e la rampa perché ricomprese nel Lotto 10;
- i posti auto nella presente conformazione definitiva dei lotto sono attribuiti alle unità direzionali.
- pagg. 32 -33: si fa esplicito riferimento al Lotto 10 inerente alle parti comuni dell' immobile in via Valeri;

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 904506

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288



- .....
- nell' aggiornamento della presente perizia si sono calcolati i millesimi di proprietà delle unità catastali ed inserite nei Lotti definitivi.
  - per quanto concerne la valutazione dei beni, la sottoscritta, come evidenziato in perizia, analizza i valori di mercato proposti dall' Osservatorio dei Mercato Immobiliare dell' Agenzia delle Entrate confrontandoli con quelli esposti nei diversi annunci immobiliari con coerenza di tipologia, destinazione d' uso ed ubicazione. Va inoltre sottolineato che tali valori debbono rientrare in quelli medi di zona, come più volte richiesto dai Giudici delle Esecuzioni e dai Custodi Giudiziari, al fine di non prorogare inutilmente il fenomeno delle "aste deserte" e quindi di aumentare i costi di procedura.
  - per quanto riguarda la suddivisione dei lotti, la sottoscritta ha elencato le varie possibilità di vendita, dando priorità, in accordo con il Custode Giudiziario, alla divisione in Lotti minimi costituenti le unità catastali, associando per ciascuna un posto auto della rimessa al piano interrato e dividendo le parti comuni in base ai millesimi di proprietà. Tale assetto risulta il più flessibile e garantisce una vendita non solo economicamente più vantaggiosa, ma anche più veloce, in quanto la messa all' asta dell' intero (certamente più onerosa non solo in relazione all' acquisto della proprietà, ma anche per le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria necessarie al complesso), potrebbe interessare un numero molto ridotto di investitori.

Con tale Consulenza il C.T.U. ritiene di aver adempiuto all' incarico conferitole ed aver risposto in maniera esauriente alla richiesta di integrazioni da parti del G.E..

Teolo, 18/03/2022

Il C.T.U. Dr. Arch. Roberta Miotto



A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Roberta Miotto".

.....

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288

