

Arch. Claudia Zacchi

e-mail: arch.claudiazacchi@gmail.com - Pec: claudia.zacchi@archiworldpec.it

c.f. ZCC CLD 65R60 G224S p.i. 03244060285

Albo degli Architetti della Provincia di Padova n. 1418 - Albo CTU Sezione Civile di Padova n.2058
Certificatore accreditato sezione energia-edifici

LOTTO 2



Prospetto su cortile di proprietà esclusiva

A) DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI

Piena proprietà dei beni ubicati in

COMUNE DI TOMBOLO (PD)
via Daniele Manin n. 18

costituiti da:

porzione del fabbricato denominato [REDACTED] a destinazione residenziale, del tipo isolato, con scoperto comune, locata, e precisamente dall'**appartamento** al piano terra con **cortili esclusivi** e da un **garage** al piano sottostrada.

Il tutto avente la seguente descrizione catastale (*Allegato 1*) al Comune di Tombolo (PD):

C.F., Foglio **2**, Part. **2974**

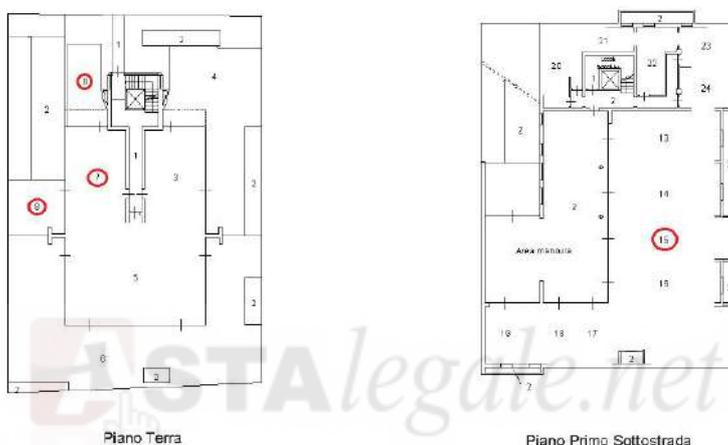
- subb. **7 - 8** graffati, Cat. A/2, Cl. 2, Cons. 3 vani, Sup. catastale 59 m², Sup. catastale escluse aree scoperte 53 m², Rendita € 317,62;

- sub. **15**, Cat. C/6, Cl. 1, Cons. 40 m², Sup. catastale 44 m², Rendita € 80,57.

Sono compresi tutti i connessi diritti accessori, accessioni, dipendenze, pertinenze e servitù compresa la quota proporzionale sulle parti comuni dell'edificio di cui sono parte le unità immobiliari in oggetto così come elencate dall'art. 1117 e segg. del c.c. ed in particolare relativamente all'impianto di riscaldamento. Si precisa che è comune alle porzioni in oggetto, nonché ad altre qui non ricomprese, l'unità immobiliare riportata al N.C.E.U. con i seguenti dati: Comune di Tombolo (PD) Fg. 2 Part. **2974 Sub. 1** (B.C.N.C. - cortile, atrio, vano scala, ascensore e locale macchine comune ai subalterni 3-5-7-9-

10-11-12) e **Sub. 2** (B.C.N.C. - scivolo, area manovra, bocche aerazione e corridoio comune ai subalterni da 13 a 24) e la zona di terreno sottostante e circostante pertinenziale l'intero complesso riportata nel C.T. del Comune di Tombolo (PD) Fg. **2** Part. **2974** Ha 0.07.17 Ente Urbano.

Si riporta a puro scopo rappresentativo la distribuzione del compendio nelle immagini fuori scala estratte dalla *Dimostrazione grafica dei subalterni (Allegato 1)*:



DESCRIZIONE DEL LOTTO 2

Lo stato di fatto dei beni al momento del sopralluogo eseguito in data 12.05.2023 è dimostrato dal sintetico corredo fotografico allegato alla presente Perizia (*Allegato 3 Lotto 2*).

- **L'appartamento con cortili esclusivi - Subb. 7-8** si sviluppa al piano terra, con doppio affaccio



nord-ovest (immagine a lato). Ogni stanza è finestrata. La disposizione dei vani è funzionale. L'ingresso principale avviene dal corridoio comune Sub. 1 tramite porta blindata. Al suo interno sono ricavati un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, una camera matrimoniale con ampio armadio a muro e un bagno. Dalla camera si accede al cortile esclusivo posto a nord, tramite portico; il soggiorno è collegato al cortile posto a ovest che funge da copertura al piano sottostrada. Non sono stati rilevati segni di umidità interna.

Le superfici interne utili risultanti sono le seguenti: soggiorno/angolo cottura 23,25 m² c., disimpegno 1,76 m² c., camera 14,01 m² c., bagno 4,33 m² c., portico 4,46 m² c., cortili esclusivi 25,16 e 30,29 m² c.

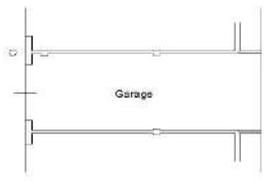
Arch. Claudia Zacchi

e-mail: arch.claudiazacchi@gmail.com - Pec: claudia.zacchi@archiworldpec.it

c.f. ZCC CLD 65R60 G224S p.i. 03244060285

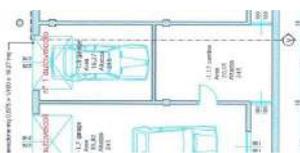
Albo degli Architetti della Provincia di Padova n. 1418 - Albo CTU Sezione Civile di Padova n.2058
Certificatore accreditato sezione energia-edifici

- **Il garage - Sub. 15** (immagine a lato) si sviluppa al piano sottostrada. L'ingresso avviene dall'area di



manovra comune sub. 2. Presenta diffusa umidità sia sulle pareti che sul soffitto, con distacco della pellicola pittorica e segni di dilavamento lungo la parete est. È dotato di basculante comandabile a distanza. È aerilluminato da finestre a bocca di lupo ed è dotato di impianto elettrico con cavi esterni

alloggiati in apposite canaline.



Il garage è stato diviso in due con una parete in cartongesso per cedere la porzione est al garage sub. 16 (Lotto 5) a seguito del rilascio della **SCIA**

Pratica n. 72/2015 (immagine a lato) alla quale però non è seguito l'aggiornamento catastale. Nella presente perizia si propone di abbattere il muro in cartongesso e di chiudere il varco aperto per collegare la porzione est al garage sub. 16, previa autorizzazione, ripristinando l'originaria consistenza del garage Sub. 15 (riportata nella pianta catastale), a onere dell'aggiudicatario del Lotto 2. In caso si decidesse di tenere lo stato dei luoghi, sarà necessario presentare un aggiornamento catastale con modifica delle rendite di entrambi i subalterni nn. 15 e 16.

La superficie interna utile risultante è 19,27 m² c. porzione ovest e 20,01 m² c. porzione est.

Si evidenzia la necessità di effettuare la verifica ed eventuale certificazione di tutti gli impianti

A-a) IDENTIFICAZIONE DEL BENE

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL LOTTO 2

Il compendio immobiliare oggetto di stima, alla data delle visure effettuate, risulta catastalmente come segue (*Allegato 1*):

- **C.F. - Catasto Fabbricati - Comune di Tombolo (Cod. L199), Provincia di Padova, Foglio 2, Part. 2974, Subb. 7 - 8** graffati, Cat. A/2, Cl. 2, Cons. 3 vani, Sup. cat. 59 m², Sup. catastale escluse aree scoperte 53 m², Rendita € 317,62. Indirizzo via Daniele Manin, piano T. Annotazioni: classamento e rendita validati.

Deriva da Variazione – inserimento in visura dei dati di superficie del 09.11.2015.

La situazione attuale deriva da: Variazione toponomastica n. 306796.1/2013 del 27.09.2013 Pratica n. PD0359781; Variazione nel classamento n. 24674.1/2008 del 17.10.2008 Pratica n. PD0283100; Costituzione n. 2958.1/2008 del 03.06.2008 Pratica PD0147722.

Arch. Claudia Zacchi

e-mail: arch.claudiazacchi@gmail.com - Pec: claudia.zacchi@archiworldpec.it

c.f. ZCC CLD 65R60 G224S p.i. 03244060285

Albo degli Architetti della Provincia di Padova n. 1418 - Albo CTU Sezione Civile di Padova n.2058
Certificatore accreditato sezione energia-edifici

- **C.F.** - Catasto Fabbricati - Comune di Tombolo (Cod. L199), Provincia di Padova, Foglio **2**, Part. **2974**, Sub. **15**, Cat. C/6, Cl. 1, Cons. 40 m², Sup. catastale totale 44 m², Rendita € 80,57. Indirizzo via Daniele Manin, piano S1. Annotazioni: classamento e rendita validati.

Deriva da Variazione – inserimento in visura dei dati di superficie del 09.11.2015.

La situazione attuale deriva da: Variazione toponomastica n. 306810.1/2013 del 27.09.2013 Pratica n. PD0359794; Variazione nel classamento n. 24674.1/2008 del 17.10.2008 Pratica n. PD0283100; Costituzione n. 2958.1/2008 del 03.06.2008 Pratica PD0147722.

STATO DI POSSESSO DEL BENE - VERIFICA ESISTENZA CONTRATTI REGISTRATI

Il compendio al momento del sopralluogo risultava arredato.

Dalla verifica effettuata dall'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova – U.T. di Cittadella, registrata dall'amministrazione AGE sul Registro ufficiale con n. 135621 del 06.07.2023 (*Allegato 5*), risultava registrato il contratto con cod. identificativo T5M20T002029000DD del 10.12.2020 serie 3T n. 2029 con oggetto i beni periziati – Lotto 2, con durata 12 mesi dal 15.12.2020 *senza bisogno di disdetta alcuna*. Il contratto aveva *natura transitoria*. Nel Contratto citato è riportato che *il locatore si impegna a consegnare (...) attestazione energetica dell'edificio sopra descritto ovvero: edificio in **Classe B** con prestazione energetica globale pari a 35,00 kWh/m² anno.*

Durante l'Udienza del 24.05.2023 l'Ill.ma Giudice ha autorizzato *la regolarizzazione dei rapporti di locazione in essere di cui all'informativa del Custode, con trasformazione in contratti di locazione abitativa ordinaria con decorrenza dalla loro originaria sottoscrizione e autorizza al rinnovo degli stessi ... anche a fronte della congruità del canone rappresentata dal Custode, ...*

Pertanto la sottoscritta CTU non procede alla verifica della congruità dell'importo pattuito.

L'importo del canone è pari a 5.520,00 € per 12 mesi.

La copia dell'*Accordo di variazione del contratto di locazione* datato 13.06.2023, è stata anticipata al Custode con mail in data 05.07.2023, ancora da registrare. La variazione ha comportato esclusivamente la modifica della durata del contratto che viene fissata in **4 anni dal 15.10.2020 al 14.12.2024** e *s'intenderà rinnovato per altri quattro anni nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore disdetta del contratto motivata ai sensi dell'art. 3, comma 1, della L. 9 dicembre 1998, n. 431, da recapitarsi mediante lettera raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza.*

INDIVIDUAZIONE LOTTO 2

Arch. Claudia Zacchi

e-mail: arch.claudiazacchi@gmail.com - Pec: claudia.zacchi@archiworldpec.it

c.f. ZCC CLD 65R60 G224S p.i. 03244060285

Albo degli Architetti della Provincia di Padova n. 1418 - Albo CTU Sezione Civile di Padova n.2058
Certificatore accreditato sezione energia-edifici

La sottoscritta ritiene opportuno procedere alla vendita del **Lotto 2** come proposto essendo costituito da una unità residenziale (sub. 7) con cortili esclusivi (sub. 8) e da un garage (sub. 15) non divisibili per dimensioni e distribuzione interna.

A-f) REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE - VERIFICA ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA - ABITABILITÀ

Come riportato nella *Introduzione*, il fabbricato condominiale non è abusivo ed è stato eretto a seguito del rilascio delle pratiche edilizie ivi elencate alle quali è seguita l'autorizzazione alla abitabilità.

Durante il sopralluogo non sono state rilevate difformità che richiedano sanatoria.

Come riportato dettagliatamente nel precedente paragrafo *Descrizione del lotto 2*, si propone di procedere all'abbattimento del muro in cartongesso che divide il garage sub. 15 e alla chiusura della porta che collega la porzione est così ricavata al garage sub. 16, con la presentazione di una CILA. Questa modifica consente di ripristinare l'originaria dimensione del garage sub. 15 per un uso più adeguato e per ripristinare l'aeroilluminazione. Il costo congruo presunto per la presentazione di una CILA da parte di un professionista abilitato, per l'abbattimento del muro in cartongesso e la chiusura del varco, compreso il trasporto del materiale di risulta in discarica autorizzata, è pari a **1.500,00 €**. La pulizia del garage sub. 15 e la sua tinteggiatura non vengono quantificati essendo lavori già considerati nel prezzo finale perché comunque da effettuare.

A-g) VERIFICA SUSSISTENZA DI EVENTUALI DIRITTI DI COMPROPRIETÀ O DI ALTRI DIRITTI REALI CON SOGGETTI ESTRANEI

Non sono emersi diritti di comproprietà o di altri diritti reali con soggetti estranei.

A-h) CONDONABILITÀ DEGLI ABUSI EDILIZI

Non sono state riscontrate difformità come riportato nel paragrafo precedente *Regolarità edilizia e urbanistica - abitabilità*.

A-i) IMPORTO ANNUO SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE ED

Arch. Claudia Zacchi

e-mail: arch.claudiazacchi@gmail.com - Pec: claudia.zacchi@archiworldpec.it

c.f. ZCC CLD 65R60 G224S p.i. 03244060285

Albo degli Architetti della Provincia di Padova n. 1418 - Albo CTU Sezione Civile di Padova n.2058
Certificatore accreditato sezione energia-edifici

EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIÀ DELIBERATE

Dal *Bilancio di previsione 2023* fornito dall'amministrazione *Studio Zanella* risulta per il compendio del Lotto 2 un importo annuo spese fisse di gestione previsto pari a **690,00 € c.**, escluso il consumo acqua che è soggettivo e le spese per l'ascensore non in funzione.

A-I) VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

CARATTERISTICHE ENERGETICHE DELL'IMMOBILE

Nella copia ricevuta del contratto di locazione citato al paragrafo *Stato di possesso del bene - verifica esistenza contratti registrati*, non è allegato l'Attestato di prestazione energetica degli edifici.

L'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria è comune, come dettagliatamente riportato nella *Introduzione*.

CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

La valutazione del compendio avviene mediante il metodo di stima diretto comparativo che permette di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili compravenduti e sulla base dei prezzi medi di mercato.

I valori di mercato sono stati ricavati consultando operatori del settore quali agenzie immobiliari e liberi professionisti e considerando unità confrontabili sotto il profilo del segmento di mercato, destinazione, tipologia, dimensione, siti nella stessa zona o in zone analoghe comparabili.

La stima del valore tiene conto di tutti gli aspetti fin d'ora elencati, compresi quindi quelli strutturali e tipologici, della collocazione geografica, del contesto urbanistico, della destinazione, dello stato d'uso e di manutenzione, dello stato di possesso, del grado di accessibilità, della dotazione di infrastrutture, dei vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, etc.

Nella determinazione del valore del bene pignorato si è tenuto conto della situazione del mercato immobiliare le cui quotazioni oscillano per le abitazioni civili di qualità media da 827 €/m² a 1.120 €/m². Come da quesito la sottoscritta ha cercato di risalire al valore unitario della zona dai risultati delle vendite giudiziali già avvenute sulla base delle informazioni fornite da Astalegale.

Si ritiene congruo adottare una valutazione prudenziale che determina il valore unitario riportato nella tabella del punto successivo *Stima del valore del Lotto*, comprensivo dell'incidenza degli impianti e delle aree comuni. Tale valore tiene conto del contratto di locazione opponibile alla data di aggiudicazione. Nel prezzo finale si considera l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto non

eliminabili nel corso del procedimento esecutivo e dei costi da sostenere per i lavori proposti da eseguire nel garage che dovranno essere sostenuti dall'aggiudicatario.

Le superfici sono state ricavate graficamente dagli elaborati grafici con relative approssimazioni e arrotondamenti e verificate a campione durante il sopralluogo. Le consistenze indicate e le analisi compiute sono espresse al fine di pervenire ad un giudizio di stima. Come da consuetudine del settore immobiliare, il bene deve essere inteso, ai fini commerciali, offerto a corpo e non a misura.

STIMA DEL VALORE DEL LOTTO 2

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare, pur applicando il concetto di assegnazione del valore a corpo e non a misura, si riporta, per una maggiore comprensione dei dati di riferimento utilizzati per procedere alla stima, la tabella che segue, con il calcolo della superficie commerciale, i valori al metro quadro, le opportune correzioni e il valore complessivo del Lotto 2 come da quesito riportato nel Verbale di giuramento dell'esperto in conformità al modello predisposto dai Giudici dell'Esecuzione della I sezione civile del Tribunale di Padova.

LOTTO 2

porzione del fabbricato condominiale residenziale [REDACTED]
piena proprietà di un **appartamento** al piano terra con **cortili** esclusivi e di un **garage** al piano sottostrada
via Daniele Manin n. 18
Comune di Tombolo (PD)

Zona	Superficie ⁽¹⁾ m ²	Coeff.	Superficie totale ponderata m ²	Valore Unitario €/m ²	Valore Totale €	
Appartamento (Sub. 7)	Appart. PT	53,11	1,00	53,11		
	Portico	4,46	0,35	1,56		
Cortili (Sub. 8)		25,16	0,35	8,81		
		30,29	0,35	10,60		
Garage (Sub. 15)		43,15	0,50	21,57		
Totale			95,65	745,00	71.259,25	
					Riduzione del valore di mercato del 15% per assenza di garanzia per vizi del bene	10.688,89
					Costo complessivo stimato equo per i lavori proposti nel garage sub. 15 (a detrarre perché da sostenere da parte dell'aggiudicatario)	1.500,00
					Valore Lotto al netto delle detrazioni	59.070,36

⁽¹⁾ La Superficie è quella coperta calpestabile, comprensiva delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; i Coefficienti vengono applicati per ottenere la Superficie totale ponderata.

Il valore del Lotto 2 arrotondato è pari a 59.100,00 € (Euro cinquantanovemilacento/00).