

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI PADOVA

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esecuzione Immobiliare - R.G. n. 119/2025 R.Es.

ASTE
GIUDIZIARIE®

G.E. Dott. G. G. Amenduni



ASTE
GIUDIZIARIE®

Causa promossa da

ASTE
GIUDIZIARIE®

contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ELABORATO PERITALE

ASTE
GIUDIZIARIE®

CTU ing. Crivellari Roberta

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 - 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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



1 INCARICO – GIURAMENTO -QUESITO

Il sottoscritto ing. Roberta CRIVELLARI, nato a Dolo il 24.08.1973, domiciliato a Cadoneghe (PD) c.a.p. 35010, P.le Castagnara n. 35, C.F. CRV RRT 73M64 D325 Y , iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Padova al n. 4192 e all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova – Ramo Civile al n. 2824 e All'Albo del Ministero della Giustizia al n.3, nominato C.T.U. nella Esecuzione Immobiliare in oggetto dall'ill.mo G.E. dr. G. G. Amenduni, inviato il Giuramento alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari in data 05/06/2025, dopo aver prestato giuramento secondo la formula di rito, il Giudice formulava il seguente Quesito:

L'esperto attenda la comunicazione da parte del custode prima di dare inizio alle operazioni peritali:

A – (1) provveda ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c. segnalando tempestivamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza; **(2)** provveda altresì a dare comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali al debitore ed agli eventuali comproprietari, concordandone le modalità di accesso con il custode nominato;

(3) descriva i beni pignorati, anche a mezzo di sintetico corredo fotografico curando di evitare fotografie che identifichino il debitore o la sua famiglia, previa esatta individuazione degli stessi in relazione ai dati catastali, accertando:

a. l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;

b. la corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni stessi, quali risultano dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita, con le risultanze catastali e lo stato di fatto, con particolare riferimento al raffronto tra il pignoramento e l'istanza di vendita, affinché si venda solo quanto richiesto nell'istanza entro i limiti del pignoramento;

c. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; precisi gli eventuali rapporti di locazione o di altro tipo, soggetti a proroga o meno, incidenti sul godimento dell'immobile, precisando la data del contratto o comunque del titolo e della registrazione nonché la congruità del canone pattuito ex art. 2923 c.c., esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita in uno o più lotti e predisponendo, sentito il giudice dell'esecuzione, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali per ciascun lotto, in relazione anche alla concentrazione del diritto di usufrutto su una porzione separabile degli immobili pignorati;

d. il regime patrimoniale tra coniugi al momento dell'acquisto e del pignoramento, l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati che resteranno a carico dell'acquirente (come le domande giudiziali, i sequestri, gli atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione; oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso o abitazione, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale con precisazione della data e della relativa trascrizione), ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

e. l'esistenza di formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati (con indicazione del soggetto a favore del quale il vincolo è stato iscritto o trascritto), che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, rinnovando le risultanze catastali ed ipotecarie indicate nella certificazione medesima; in caso di variazioni successive, ne indichi l'esatta natura, con particolare riferimento alla corrispondenza con i dati catastali risultanti dal pignoramento; per le ipoteche precisi esattamente i beni su cui essa grava, anche se non pignorati o appartenenti a terzi;

f. la regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

g. in caso di sussistenza di eventuali diritti di comproprietà o di altri diritti reali con soggetti estranei indichi il valore della quota di pertinenza dell'esecutato e se è possibile lo stralcio di tale quota in natura o la divisione, redigendo, in caso positivo, progetto di massima ai fini del giudizio di divisione;

h. in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica

R.G.119/2025 R.Es. – G.E. Dr. G.G. AMENDUNI

1

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 – 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu

sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

i. l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, con distinzione dell'importo dovuto per le singole annualità, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

l. il valore di mercato dell'immobile ai sensi dell'art. 567 c.p.c.: allo scopo proceda al calcolo della superficie del bene, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (indicativamente nella misura del 15% del valore di mercato), e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; con riferimento ai terreni agricoli, determini il tipo di coltura praticata, l'esistenza di eventuali fabbricati rurali e relativi annessi e la presumibile redditività; con riferimento ai terreni edificabili, determini l'edificazione consentita tanto in relazione alla zona, quanto con riferimento agli strumenti attuativi, quanto infine al volume edificabile e alla normativa applicabile, anche di P.R.G.; allegli le visure catastali e il certificato di destinazione urbanistica; indichi le caratteristiche energetiche dell'immobile e allegli l'attestato di prestazione energetica (APE) solo ove già esistente; nella determinazione del valore del bene pignorato terrà conto dei risultati delle vendite giudiziali già avvenute in zona limitrofa sulla base delle informazioni che gli saranno fornite da Astalegale: l'esperto è espressamente autorizzato ad acquisire detti dati inviando una mail all'indirizzo procedure.padova@astalegale.net e riportando quanto segue:

- il documento all'interno del quale sia presente l'autorizzazione del Giudice ad accedere ai dati;

- il Comune o - quanto alla città di Padova - il quartiere in cui è situato l'immobile per il quale deve essere elaborata la perizia estimativa.

Astalegale darà risposta entro 48h inviando un file excel con i dati richiesti.

B. L'esperto dovrà depositare almeno 30 giorni prima della udienza fissata la relazione sia in via telematica sia ai sensi dell'art. 16bis comma 9 d.l. 179/2012 mediante deposito in Cancelleria di una copia cartacea con c.d. rom contenente tutti gli allegati (fotografie ed altro), consegnare al custode e ai creditori una copia dell'elaborato spedendola via pec all'indirizzo indicato in atti e inviare copia al/debitore/i, se non costituito/i, a mezzo raccomandata con a.r. all'indirizzo dichiarato in atti o risultante all'anagrafe (prova sia dell'invio sia della ricezione della perizia al/debitore/i dovrà essere depositata in cancelleria);

C. Si avvisa inoltre l'esperto che le parti hanno facoltà di formulare osservazioni alla relazione: se le note gli saranno comunicate almeno 15 giorni prima della udienza, egli dovrà intervenire per fornire i chiarimenti necessari;

D. L'esperto redigerà, per ogni singolo lotto, su pagina separata, un prospetto riepilogativo e descrittivo, secondo il seguente modello:

PROSPETTO RIEPILOGATIVO

DIRITTO VENDUTO: *intera proprietà, quota di proprietà, nuda proprietà, diritti parziali (superficie, usufrutto ecc.).*
UBICAZIONE: *comune, via, numero civico.*

QUALITÀ: *capannone, negozio, appartamento, ufficio, garage, terreno, esercizio commerciale, ecc.*

COMPOSIZIONE: *numero vani, superficie, piano, scala.*

DESCRIZIONE CATASTALE: - per fabbricati urbani: *numero partita, sezione, foglio, mappale, categoria, classe, consistenza, rendita catastale;* - per terreni agricoli: *partita, foglio, particelle, superficie, reddito dominicale, reddito agrario.*

VARIAZIONI CATASTALI: *con indicazione delle nuove denunce (voltura, riferimento atti notarili, ecc.).*

CONFINI: *se trattasi di unità immobiliare facente parte di un fabbricato condominiale, indicare i confini dell'intero complesso, oltre a quelli dell'unità mobiliare oggetto della perizia.*

PROVENIENZA:

COMPROPRIETARI: *(eventuali) indicandone la quota o titolari dei diritti reali parziali (nel caso di servitù, indicare il tipo di servitù e i mappali a carico e a favore).*

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI: *(eventuali) indicare estremi e la conservatoria con precisa indicazione del soggetto a favore del quale è iscritto o trascritto il gravame..*

OCCUPAZIONE: *contratti di locazione o godimento, sentenze di separazione coniugale e divorzio con assegnazione dell'abitazione al coniuge, indicando, per i contratti, gli estremi della registrazione e, per le sentenze e gli altri provvedimenti giudiziali, i dati della trascrizione presso l'Agenzia del Territorio*

R.G.119/2025 R.Es. - G.E. Dr. G.G. AMENDUNI

2

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 - 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu

REGOLARITÀ EDILIZIA: destinazione urbanistica del terreno e situazione del fabbricato ai sensi della legislazione del condono edilizio (legge 47/85 e successive modificazioni), sanabilità o meno dell'immobile, costo degli oneri e comunque ogni prescrizione risultante dall'art. 173 quater disp. att. c.p.c., APE (se esistente)

PREZZO BASE: indicare il valore stimato tenendo conto delle indicazioni di cui al verbale di conferimento incarico.

E. L'esperto dovrà rispondere compiutamente e analiticamente ad ogni particolare del quesito, seguendo nell'esposizione l'ordine delle questioni come indicate sub par. A da a) a l).

F. L'esperto dovrà altresì depositare la relazione secondo i tempi e le modalità già precisate unendo gli avvisi di ricevimento delle raccomandate relative all'inizio delle operazioni peritali e di invio di copia della perizia; dovrà altrimenti attestare la consegna in cartaceo o via e mail ai difensori costituiti.

Su disposizione del Giudice dell'esecuzione viene assegnato fondo spese di **OMISSIS**, oltre accessori di legge posto a carico del creditore precedente; l'esperto viene autorizzato all'uso di mezzi propri, con esonero di responsabilità, all'eccesso agli uffici amministrativi competenti per acquisire i documenti necessari e/o utili per l'espletamento dell'incarico, in particolare per richiedere al catasto gli elaborati e le planimetrie catastali: non ha diritto al rimborso delle spese di trasporto all'interno del Comune di Padova. L'esperto dovrà chiedere al GE l'autorizzazione ad avvalersi di collaboratori di fiducia, il cui compenso sarà tenuto in considerazione al momento della liquidazione del compenso spettante allo Stimatore.

L'esperto non potrà sospendere le operazioni peritali o la redazione dell'elaborato se non per ordine del Giudice dell'esecuzione.

2 ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA EX ART. 567 c.p.c.

(punto A.1 del Quesito)

A seguito della consultazione e alla stampa degli Atti su portale telematico, si ritiene completa ed idonea la documentazione acquisita al fine del conseguimento dell'incarico ricevuto.

3 COMUNICAZIONE AL DEBITORE E AD EVENTUALI COMPROPRIETARI

(punto A.2 del Quesito)

A mezzo di comunicazioni intercorse, il Custode incaricato comunicava alla sottoscritta l'inizio delle operazioni peritali. Si procedeva al sopralluogo il giorno 30 Luglio 2025 ore 10.00 presso gli immobili siti in via A. Mantegna al civico 9 nel Comune di Carmignano di Brenta (PD).

Durante le visite è stato effettuato un adeguato reportage fotografico.

4 IDENTIFICAZIONE DEI BENI CON VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEGLI STESSI (punto A.3.a del Quesito)

La procedura tratta la **piena ed intera proprietà per la quota di 1/1** a trattasi di:

- una unità immobiliare **residenziale** identificata su N.C.E.U. al Fg. 15, mappale 457 sub. 2 - del Comune di Carmignano di Brenta (PD);

3

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 - 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu

- una unità immobiliare **pertinenziale** identificata su N.C.E.U. al Fg. 15, mappale 457 sub. 3 - del Comune di Carmignano di Brenta (PD);
- EU di **area pertinenziale al fabbricato** identificata su N.C.T.R. al Fg. 15, mappale 457 del Comune di Carmignano di Brenta (PD) di 810mq.



Individuazione del bene su Google Maps.



Individuazione del bene su base catastale.

L'intero lotto soggetto a titolo esecutivo è ubicato in via A. Mantegna al civico 9 del Comune di Carmignano di Brenta.

L'unità immobiliare oggetto della presente stima, rappresenta un immobile indipendente con proprio giardino di pertinenza. Il bene dista dal centro del Comune circa 1,8 Km, a circa 5,2 Km dal Comune di Fontaniva e di 8,1 Km dal Comune di Cittadella.

Il fabbricati hanno una struttura in calcestruzzo e laterizio, con manto di copertura a falde, esternamente ed internamente intonacato e tinteggiato.

Il bene insiste sulla particella 457, foglio 15 del Catasto Terreni del Comune di Carmignano di Brenta. Esso confina :

- a NORD con pubblica via identificata ai mappali 177-178, stesso comune, stesso foglio;
- a SUD con con altri lotti edificati particelle 1166 e 1194, altra ditta, stesso comune, stesso foglio;

- a OVEST con altri lotti edificati particelle 1146 e 1161, altra ditta, stesso comune, stesso foglio;
- a EST con con altro lotto edificato part. 1156, altra ditta, stesso comune, stesso foglio.

4.1 DESCRIZIONE DELLE UNITA' NEGOZIALI (punto A.3 del Quesito)

I beni oggetto della presente procedura consistono in due fabbricati, uno a destinazione residenziale e l'altro di carattere pertinenziale in distacco dall'immobile residenziale. L'unità residenziale si sviluppa in due piani fuori terra. L'immobile, come meglio spiegato nel capitolo specifico, non risulta conforme urbanisticamente, tuttavia se ne farà una descrizione facendo riferimento allo stato rappresentato nella planimetria catastale conforme allo stato rilevato. L'unità è costituita al **piano terra**, parzialmente di altezza pari a 2,85ml, da un **ingresso** di circa **MQ. 22,75**, una **cucina** di circa **MQ. 25,62**, una **loggia** di **MQ. 1,44**, una **centrale termica** di **MQ.2,55** di altezza 2,24ml ed un **bagno** di **MQ. 6,73**, una **camera** di altezza 2,58ml rispettivamente di **MQ. 15,44** ed un **soggiorno** di **MQ. 15,67** (al lordo della scala), una **taverna** di **MQ. 22,88** di altezza pari a **2,36ml** ed un secondo **bagno** adiacente di **MQ. 3,01** con **antibagno** di **MQ. 1,83** entrambi di altezza pari a 2,30ml, una **portico di ingresso** di **MQ. 10,86**. Al **primo piano** si trovano locali con destinazione a soffitta. Il piano ha una altezza media di 1,96ml per le camere poste a sud, per le restanti stanze si sono rilevate altezze inferiori ai 2,70ml, le due a nord risultano al grezzo. Gli ambienti risultano quantificabili in sei di cui cinque denominati spazi a "soffitta" rispettivamente di **MQ. 15,44**, **MQ. 11,99**, **MQ. 21,86**, **MQ. 29,55** e **MQ. 10,62**, infine un **corridoio** di circa **MQ. 9,63**. L'immobile posto in distacco al fabbricato residenziale risulta definito da uno spazio di **autorimessa** di **MQ. 25,14**, un piccolo **ripostiglio** di **MQ. 1,16**, un **disimpegno** di **MQ. 1,16** ed infine un secondo **ripostiglio** di **MQ. 8,20** con accesso indipendente. La **cantina** posta al piano interrato sottostante il garage è costituita da due ambienti rispettivamente di **MQ. 11,91** e di **MQ. 2,36**, l'altezza del locale è pari a 2,07ml. Il **giardino** è pari a **MQ. 610,09** al netto dell'abitazione e del garage.

L'accesso all'unità, sia carrabile che pedonale, avviene direttamente da via Mantegna.

La pavimentazione del piano terra risulta per lo più omogenea e costituita da piastrelle in tonalità del grigio dal formato rettangolare, mentre le due camere a sud presentano una pavimentazione rivestita da un materiale tipo linoleum di colore grigio chiaro;

R.G.119/2025 R.Es. - G.E. Dr. G.G. AMENDUNI

5

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 - 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu

la taverna ed il locale antibagno presentano a terra delle piastrelle di colore nocciola chiaro con tendenza al grigio. Il bagno adiacente presenta piastrelle rettangolari di piccolo formato di colore marrone bruciato sfumato. Il bagno è dotato di wc, doccia. Il bagno a sud dell'abitazione invece presenta a parete un rivestimento ceramico di piastrelle grige in tinta con il pavimento che risulta il medesimo per tutta la zona giorno principale.

Il riscaldamento è autonomo di tipo tradizionale e fornisce il servizio di acqua calda sanitaria, la caldaia è posta nel locale definito centrale termica (al grezzo). Nel bagno adiacente la taverna è presente un boiler elettrico per la fornitura di acqua calda sanitaria.

I serramenti di colore bianco sono in alluminio e risultano installati nel 2013. Le chiusure sono costituite da persiane bianche. Le finestre del piano primo vedono la presenza di balconi di colore marrone chiaro.

Le pareti interne risultano finite al civile e dipinte con idropittura lavabile. Le porte interne sono in legno tamburato di color chiaro.

L'unità immobiliare si presenta in un generale buono stato di manutenzione tranne che per la presenza in alcuni punti delle pareti della centrale termica e bagno (a nord) di umidità di risalita. Anche nella loggia in cucina è presente un ammaloramento degli intonaci in prossimità dell'intradosso del solaio in adiacenza al serramento di chiusura probabilmente dovuta a fenomeni infiltrativi derivanti dal serramento. Il piano a soffitta risulta con un pavimento per lo più in piastrelle "tipo legno" di forma rettangolare. Gli ambienti a nord risultano grezzi nelle pareti e nella finitura dei solai.

Il garage risulta intonacato e dipinto; le piastrelle che rivestono il pavimento sono chiare, di formato quadrato posato a correre. La cantina risulta realizzata in blocchi di calcestruzzo grezzi, l'intradosso del solaio risulta anch'esso grezzo.

Restano da valutare gli impianti a servizio dell'immobile se rispondenti alle normative vigenti.



o ovest



Garage

R.G.119/2025 R.Es. - G.E. Dr. G.G. AMENDUNI

6

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 - 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu



Prospetto sud- vista dal giardino



Prospetto ovest



cucina



cucina



ingresso



camera

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

R.G.119/2025 R.Es. - G.E. Dr. G.G. AMENDUNI

7

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 - 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu

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

Firmato Da: CRIVELLARI ROBERTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 66a459e80d7994e3eb22a5cea7295f77

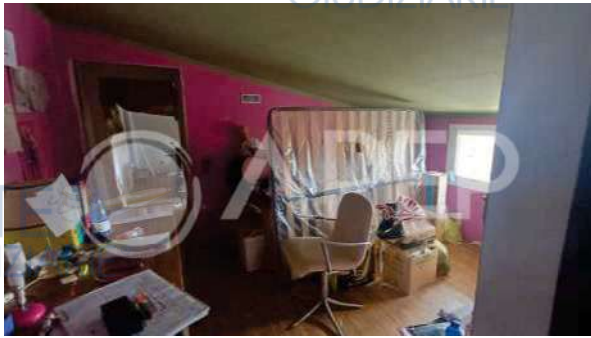




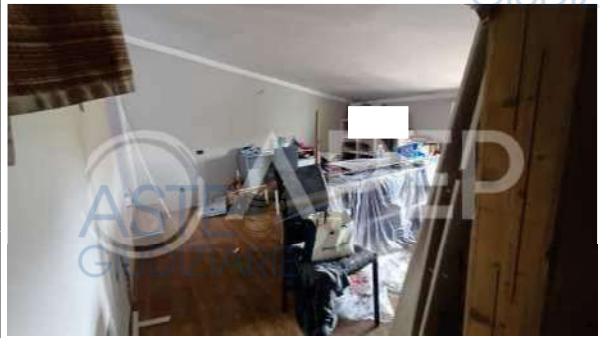
soggiorno



Taverna



Soffitta P1



Soffitta P1



Soffitta P1



Soffitta P1



Soffitta P1



Soffitta P1





garage



Ripostiglio 8 interno garage)



Cantina interrata



Cantina interrata



Ripostiglio con accesso autonomo a nord

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

R.G.119/2025 R.Es. - G.E. Dr. G.G. AMENDUNI

9

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 - 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

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

Firmato Da: CRIVELLARI ROBERTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 66a459e80d7994e3eb22a5ccea7295f77



4.2 CORRISPONDENZA O MENO DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEL BENE COME RISULTA DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE E DALL'ISTANZA DI VENDITA CON LE RISULTANZE CATASTALI (punto A.3.b del Quesito)

Gli elementi identificativi dei beni oggetto della presente, descritti nell'atto di pignoramento e nell'istanza di vendita **CORRISPONDONO** con le risultanze catastali.

Al fine di riferire sulla corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni, quali risultano dal pignoramento e dall'istanza di vendita con le risultanze catastali e lo stato di fatto, si è provveduto a richiedere tramite il portale dell'Agenzia del Territorio:

- estratto visura catastale per soggetto
- estratto di mappa N.C.T.R.
- planimetrie catastali
- aggiornamento visure ipotecarie

A seguire così come risultano all'AGENZIA DEL TERRITORIO DI PADOVA (N.C.E.U. - N.C.T.R.)

Immobile di cui alla Nota di Trascrizione agli atti Presentazione n.1 del 26/05/2025 Reg. Gen. n. 11421, Reg. Part. n. 8415

1) Comune di Carmignano di Brenta (PD) – Catasto Fabbricati al Fg. 15, mappale 457, subalterno 2 Sezione Urbana -

quota di 1/1 di proprietà

Abitazione in villini, categoria A/7, cl. 1, consistenza 6,5 vani, Rendita Euro 721,75 -piano T-1

AGGIORNAMENTI CATASTALI

- *dati identificativi: VARIAZIONE del 30/07/2013 Pratica n. PD0306192 in atti dal 30/07/2013 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.255378.1/2013)*
- *indirizzo: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/11/2019 Pratica n. PD0268285 in atti dal 28/11/2019VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n181013.1/2019)*
- *dati di classamento: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/07/2014 Pratica n. PD0168616 in atti dal 30/07/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.*

R.G.119/2025 R.Es. - G.E. Dr. G.G. AMENDUNI

10

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 - 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu

135293.1/2014) Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

- dati di superficie: Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 30/07/2013, prot. n. PD0306192

2) Comune di Carmignano di Brenta (PD) – Catasto Fabbricati al **Fg. 15, mappale 457, subalterno 3** Sezione Urbana -
quota di 1/1 di proprietà

Rimesse / Autorimesse categoria C/6, cl. 1, consistenza 48 mq, Rendita Euro 96,68 -piano S1-T

AGGIORNAMENTI CATASTALI

- dati identificativi: **VARIAZIONE** del 30/07/2013 Pratica n. PD0306192 in atti dal 30/07/2013 **AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI** (n.255378.1/2013)
- indirizzo: **VARIAZIONE TOPONOMASTICA** del 28/11/2019 Pratica n. PD0268286 in atti dal 28/11/2019 **VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO** (n.181014.1/2019)
- dati di classamento: **VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO** del 30/07/2014 Pratica n. PD0168616 in atti dal 30/07/2014 **VARIAZIONE DI CLASSAMENTO** (n. 135293.1/2014) Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)
- dati di superficie: Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 30/07/2013, prot. n. PD0306192.

> **Intestazione attuale degli immobili dal n. 1 al n. 2 - totale righe intestati: 1**

>

Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 19/09/2013 Pubblico ufficiale RONCAMARIA GABRIELLA Sede CITTADELLA (PD) Repertorio n. 47425 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 11507.1/2013 Reparto PI di VICENZA in atti dal 24/09/2013

4.3 STATO DI POSSESSO DEL BENE (punto A.3.c del Quesito)

L'immobile risulta occupato dalla famiglia dell'esecutata.

R.G.119/2025 R.Es. - G.E. Dr. G.G. AMENDUNI

11

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 - 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu

4.4 REGIME PATRIMONIALE TRA CONIUGI (A.3.d del Quesito)

L'immobile è intestato per l'intera piena proprietà per la quota di 1/1 alla sig.ra in regime di separazione dei beni.

4.5 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUI BENI PIGNORATI A CARICO DELL'ACQUIRENTE (punto A.3.e del Quesito)

Come risulta dai documenti agli Atti, sul bene non risultano iscritte e trascritte formalità che resteranno a carico dell'acquirente.

4.6 VINCOLI ED ONERI SUI BENI PIGNORATI SUSCETTIBILI DI CANCELLAZIONE (punto A.3.e del Quesito)

Come da documentazione agli Atti, sul bene risultano iscritte e trascritte le seguenti formalità:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 24/09/2013 - Registro Particolare 11507 Registro Generale 16204 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA, pubblico ufficiale RONCA MARIA GABRIELLA Rep. 47425/11662 del 19/09/2013, immobili siti in CARMIGNANO DI BRENTA (PD)
2. ISCRIZIONE CONTRO del 24/09/2013 - Registro Particolare 2363 Registro Generale 16207 Pubblico ufficiale RONCA MARIA GABRIELLA Repertorio 47426/11663 del 19/09/2013 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in CARMIGNANO DI BRENTA (PD)
3. ISCRIZIONE CONTRO del 04/01/2022 - Registro Particolare 18 Registro Generale 129 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 3260/12422 del 03/01/2022 IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO Immobili siti in CARMIGNANO DI BRENTA (PD) - SOGGETTO DEBITORE
4. ISCRIZIONE CONTRO del 04/01/2022 - Registro Particolare 19 Registro Generale 130 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 3781/7722 del 03/01/2022 IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO Immobili siti in CARMIGNANO DI BRENTA (PD) - SOGGETTO DEBITORE
5. TRASCRIZIONE CONTRO del 26/05/2025 - Registro Particolare 8415 Registro Generale 11421 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI PADOVA Repertorio 2728 del 05/05/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO Immobili siti in CARMIGNANO DI BRENTA (PD).

R.G.119/2025 R.Es. - G.E. Dr. G.G. AMENDUNI

12

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 - 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu

In data 12/11/2025 l'esperto procedeva alla verifica di quanto agli Atti accedendo alla piattaforma Sister disposta dall'Agenzia delle Entrate non riscontrando altre note a carico della Ditta esecutata.

Come risulta da documentazione agli Atti il bene risulta pervenuto alla sig.ra _____ in forza di atto di compravendita rogito Notaio Ronca Maria Gabriella di Cittadella in data 19/09/2013 numero 47425/11662 di repertorio, trascritto a Padova il 24/09/2013 ai numeri 16204/11507, in regime di separazione dei beni.

4.7 REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE (punto A.3.f del Quesito)

In sede del sopralluogo, si è accertato che lo stato in cui si presentano i lotti è da ritenersi **NON conforme** in relazione allo stato autorizzato proveniente dalle pratiche edilizie agli atti depositate presso l'ufficio tecnico del Comune:

- **Domanda edilizia del 29/03/1966** per l'ampliamento di un fabbricatourbano in via Boschi, intestata a _____
- **Concessione Edilizia n. 4087 del 11/07/1990**, intestata a _____ per l'esecuzione di "Demolizione e ricostruzione in ampliamento di un fabbricato ad uso residenziale";
- **Concessione Edilizia in Sanatoria n.171 del 16/7/1990**, intestata a _____ ; per "ampliamento dell'abitazione verso nord su due piani e annesso esterno all'abitazione ad uso garage e sottostante cantina interrata in assenza di concessione edilizia"
- **Permesso di Costruire in sanatoria n. 037-P-13 del 20/08/2013**, intestata a _____ - " sanatoria edilizia ai sensi dell'art.36 del DPR 380/2001 alla C. E. n.4087 del 11/7/1990", opere relative al garage.

Non si riscontra il Certificato di Agibilità.

R.G.119/2025 R.Es. - G.E. Dr. G.G. AMENDUNI

13

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 - 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu

4.8 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (punto A.3.f del Quesito)

Secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Carmignano di Brenta, richiesta acquisita agli atti del Comune il 29/09/2025 con Prot. 10673 del 30/09/2025, definisce:

Che il terreno censito in catasto terreni;
Comune di Carmignano di Brenta, sezione unica:

Fog. n. 15 mappale n. 457 ha la seguente destinazione:

P.R.G. Vigente:

Fog. n. 15 mappale n. 457 a **ZONA RESIDENZIALE ESISTENTE B3 (artt. 32 e 34) ;**

PAT Vigente:

Fog. n. 15 mappale n. 457 a **ZONA DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA -RESIDENZA (art. 51);**

Piano degli Interventi adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 40 del 28/12/2024 vigente in regime di salvaguardia;

Fog. n. 15 mappale n. 457 a **ZONA RESIDENZIALE B3 (art. 94);**

4.9 DIRITTI DI COMPROPRIETA' DEL BENE (punto A.3.g del Quesito)

Come risulta da documentazione agli Atti il bene risulta pervenuto alla sig.ra
in forza di
atto di compravendita rogito Notaio Ronca Maria Gabriella di Cittadella in data 19/09/2013
numero 47425/11662 di repertorio, trascritto a Padova il 24/09/2013 ai numeri 16204/11507,
in regime di separazione dei beni.

L'abitazione è pignorata per il diritto di piena proprietà dell'intero in capo
all'Esecutato. Il lotto costituisce bene autonomamente fruibile non divisibile.

4.10 OPERE ABUSIVE E PROCEDIMENTO DI SANATORIA (punto A.3.h del Quesito)

L'unità abitativa risulta **NON conforme** con lo stato urbanistico autorizzato.

Innanzitutto preme precisare che la **Concessione Edilizia in Sanatoria n.171 del 16/7/1990** avente ad oggetto "ampliamento dell'abitazione verso nord su due piani e

R.G.119/2025 R.Es. - G.E. Dr. G.G. AMENDUNI

14

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 - 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu

annesso esterno all'abitazione ad uso garage e sottostante cantina interrata in assenza di concessione edilizia”, benchè agli atti venga rappresentata una nuova distribuzione degli spazi interni, è relativa al solo ampliamento in termini di sagoma del fabbricato principale oltre che autorizzare il garage con lo spazio a cantina interrato. Non sana e autorizza la diversa distribuzione interna dell'abitazione, che risulta invece autorizzata con il titolo edilizio precedente del 1966. Lo stato di fatto in cui si riscontra l'immobile risulta totalmente difforme da quello autorizzato. Ad oggi il solo piano abitabile risulta essere il piano terra. Il piano primo per le altezze riscontrate si definisce “non abitabile”.

L'abitazione ha origine ante 1966 con la realizzazione delle stanze oggi a sud del corpo principale. Successivamente con Domanda edilizia del 29/03/1966 il fabbricato residenziale veniva ampliato nella parte a nord, confinante con la via pubblica realizzando un primo piano in elevazione che allo stato di fatto non presenta le altezze autorizzate di cui agli elaborati del titolo edilizio. Le pratiche successive si riferiscono a condoni/sanatorie delle pertinenze a garage e a cantina interrata, oltre che al sedime del fabbricato. Nessuna pratica riscontra la regolarizzazione della diversa distribuzione degli spazi interni e delle modifiche prospettiche. Ad oggi l'immobile risulta difforme nei prospetti e nella distribuzione interna di entrambi i piani di cui solo il piano terra abitabile. Il primo piano, ad oggi oggetto di modifiche di ripartizioni interne senza titolo edilizio, per le altezze riscontrate manterrà la destinazione di sottotetto non abitabile, le ripartizioni/opere non autorizzate dovranno essere rimosse.

Sentito l'Ufficio tecnico comunale in data 10/10/2025, si dovrà prevedere una pratica edilizia di sanatoria che dovrà regolarizzare lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo con sanzione amministrativa che vede la somma di oneri per urbanizzazione primaria e secondaria e oneri di costruzione. Alla data odierna la sanzione amministrativa sarà pari al doppio degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria valutati in 5,55€/mc del volume lordo, sommati al costo di costruzione pari a 400€/mq x 2 x10%. A completamento della pratica di sanatoria dovrà essere presentata richiesta di rilascio del Certificato di agibilità.

Si riassumono I costi della pratica di sanatoria:

Spese tecniche per pratica di sanatoria, comprensiva di allineamento catastale ed agibilità	€ 5.500,00+ accessori di legge
Spese di segreteria per diritti comunali	€ 300,00
Spese di segreteria per diritti catastali	€ 70,00
Oneri urb. Primaria e secondaria 5,55 €/mc lordi x2 PT-P1	circa 6.800,00
Costo di costruzione 400€/mq lordi x2x10% PT-P1	Circa 22.200€

R.G.119/2025 R.Es. - G.E. Dr. G.G. AMENDUNI

15

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 - 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu

Spese di ripristino locali piano primo

€ 1.000,00

TOTALE COSTI SANATORIA

€ 30.370,00

La correttezza dei conteggi sopra esposti relativamente al calcolo della sanzione amministrativa, è soggetta ai seguenti limiti: la stima fatta deve considerarsi sommaria e dunque indicativa e non vincolante. Sarà solo a seguito di un accurato approfondimento del caso specifico, che potranno definirsi importi più precisi. Le modalità di valorizzazione delle sanzioni risultano inoltre variabili nel tempo e pertanto soggette a variazioni. Il calcolo della sanzione si è basato su di una valutazione sommaria delle superfici dell'immobile oggetto di stima, con riferimento agli elaborati grafici prodotti e depositati presso le P.A. e pertanto soggette anch'esse a verifica e approfondimento.

Ogni altra soluzione di regolarizzazione urbanistica potrà essere percorribile previo studio di fattibilità volto ad esprimere la potenzialità massima del lotto a disposizione.

4.11 SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE, SPESE STRAORDINARIE, SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE (punto A.3.i del Quesito)

Bene autonomo.

4.12 DIMENSIONI LORDE E SUPERFICI COMMERCIALI UNITA' ABITATIVA E PERTINENZE

Le superfici sono state calcolate a seguito del sopralluogo effettuato con relative approssimazioni e arrotondamenti:

ABITAZIONE

PT - abitazione	109,73	100%	109,73
PT- taverna	32,7	50%	16,35
portici	12,51	30%	3,25
P1	122,4	50%	61,2
GARAGE+RIPOSTIGLIO	44,85	30%	13,45
cantina	18,73	30%	5,61
		totale	209,59
GIARDINO	610,9	10% fino alla concorrenza della sup. dell'unità principale	20,95

R.G.119/2025 R.Es. - G.E. Dr. G.G. AMENDUNI

16

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 - 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu

4.13 FORMAZIONE DEL LOTTO

La procedura tratta la **piena ed intera proprietà per la quota di 1/1** a

- una unità immobiliare **residenziale** identificata su N.C.E.U. al Fg. 15, mappale 457 sub. 2 - del Comune di Carmignano di Brenta (PD);
- una unità immobiliare **pertinenziale** identificata su N.C.E.U. al Fg. 15, mappale 457 sub. 3 - del Comune di Carmignano di Brenta (PD);
- EU di **area pertinenziale al fabbricato** identificata su N.C.T.R. al Fg. 15, mappale 457 del Comune di Carmignano di Brenta (PD).

In considerazione di quanto esposto, vista la consistenza dei beni, *“la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute”*, dall'insieme delle informazioni raccolte si ritiene di esprimere i valori a base d'asta come segue:

DIRITTO VENDUTO piena proprietà

STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE: l'immobile risulta in buono stato di manutenzione. Alcuni ambienti del piano terra (bagno e centrale termica a nord dell'immobile residenziale) presentano alla base delle murature segni di umidità di risalita, oltre che infiltrazioni dal serramento della loggia in cucina).

Superficie commerciale:

Viene calcolata in base alle norme UNI 10750 che prevedono in generale:

-la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

-le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;

-le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc..)

tali superfici sono state dedotte dagli elaborati di progetto provenienti dall'Accesso agli atti amministrativi.

Calcolo della superficie commerciale

SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA COMPLESSIVA arrotondata LOTTO UNICO MQ. 238,56.

4.14 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Non redatto.

5 VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE (punto A.3.I del Quesito)

Definito lo scopo della stima occorre individuare la metodologia da adottare e l'approccio più adatto. Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono essenzialmente di due tipi:

- la metodologia diretta, utilizza procedimenti sintetici ed è basata sulla comparazione. Tale metodo comparativo può essere applicato attraverso diversi procedimenti che possono essere monoparametrici, pluriparametrici, deterministici o probabilistici;

- la metodologia indiretta utilizza procedimenti analitici ed è basata sulla ricerca indiretta del valore di mercato tramite l'analisi di altri fattori significativi del bene oggetto di stima quali ad esempio la redditività o l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene stesso. Nella realtà, per quanto siano molteplici e differenti le ragioni per le quali è necessario effettuare la stima di un bene, i possibili approcci sono fondamentalmente di tre tipi:

- L'approccio di mercato che permette di stimare il valore del bene sulla base dei prezzi di beni simili per cui abbiamo notizia di una transazione in un periodo contemporaneo a quello della stima;

- l'approccio del costo che permette di stimare il valore di un bene attraverso il calcolo analitico del costo (costo di costruzione, di trasformazione, ecc) da sostenere per riprodurre o ricostruire un bene esistente opportunamente ridotto per tenere conto della

R.G.119/2025 R.Es. - G.E. Dr. G.G. AMENDUNI

18

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 - 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu

vetustà e dell'obsolescenza funzionale. Tale approccio si basa sul principio economico della surrogazione di un bene in quanto un acquirente razionale non sarebbe disposto a pagare per un bene un prezzo superiore al costo che dovrebbe sostenere per riprodurre un bene sostitutivo uguale a quello acquistato;

• l'approccio finanziario (o reddituale) che permette di determinare il valore di un bene in base alla sua capacità di generare un reddito. I flussi di cassa futuri (positivi e negativi) che possono essere prodotti dal bene devono essere attualizzati mediante il più appropriato tasso di sconto per poter determinare il valore in un determinato istante coincidente con quello della stima. Tale approccio è forse il metodo maggiormente utilizzato nelle valutazioni a livello internazionale per quanto, in realtà, piccoli errori nella determinazione del tasso di sconto possono portare a rilevanti scostamenti nel valore stimato. Considerato lo scopo della valutazione si ritiene che il criterio di stima all'uopo indicato, per la determinazione del valore venale del bene da porre a base di calcolo del procedimento suddetto, possa essere il metodo estimativo derivato dal "M.C.A." (Market Comparison Approach). Il M.C.A. è un metodo comparativo pluriparametrico, fondato sull'assunto che il prezzo di mercato di un immobile può essere concepito come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno legato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato.

5.1 ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE

Per l'esame dell'andamento del mercato immobiliare si è fatto innanzitutto ricorso ai dati raccolti dall'Osservatorio Immobiliare di questa Agenzia e pubblicati a cura dell'Ufficio Studi dell'OMI. In particolare l'O.M.I. analizza il mercato servendosi di alcuni indicatori generali: - NTN = numero di transazioni normalizzate, cioè rapportate alla quota di proprietà trasferita (un atto che trasferisce una quota di proprietà di un immobile pari a 1/2 equivale a 1/2 transazione); - IMI = NTN/stock = rapporto fra il numero di transazioni normalizzate, realizzate in un periodo di tempo, con riferimento a immobili di specifica destinazione e il numero di unità immobiliari con tale destinazione (stock) presenti nella banca dati catastale in quel periodo. Di seguito si riportano i dati rilevati nell'anno 2024 e pubblicati sul documento di **"Rapporto immobiliare 2024 – il settore residenziale"** redatto dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. Si riporta l'analisi del documento:

“In Tabella 5 sono riportate le distribuzioni, nazionale, per aree geografiche e per capoluoghi e non capoluoghi, delle compravendite del 2024 (in termini di NTN) per classi di superficie delle abitazioni che confermano come, anche per il 2024, le abitazioni maggiormente compravendute in assoluto siano quelle con superficie tra 50 m² e 85 m², circa 224 mila abitazioni (NTN) pari a circa il 31% del totale degli scambi; quasi 191 mila acquisti hanno riguardato abitazioni con superficie compresa tra 85 m² e 115 m², il 26% del totale. La quota di acquisti di abitazioni con superficie oltre 145 m² nel 2024 supera il 19% del totale. Trasferendo l'analisi nelle aree territoriali, si può osservare nel Centro e nel Nord Ovest la quota di acquisti di abitazioni nelle classi dimensionali da 50 a 85 m² sia superiore al 35,6% del totale, arrivando al 41,4% per i comuni capoluoghi nel Nord Ovest. Da notare, inoltre, che nei comuni non capoluogo del Nord Ovest la quota di compravendite di abitazioni nella classe di superficie oltre a 145 m² è un terzo del totale, con circa 30 mila NTN.”

Tabella 5: NTN 2024 per classi di superficie delle abitazioni per area, capoluoghi e non capoluoghi

Area	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
Nord Ovest	25.736	86.977	64.618	30.846	36.042	244.218
Nord Est	9.615	38.472	37.564	22.024	29.942	137.618
Centro	12.598	47.436	39.033	21.832	22.743	143.641
Sud	15.051	33.947	33.144	23.729	20.557	126.428
Isole	7.370	17.910	16.368	13.163	12.862	67.673
Italia	70.370	224.741	190.727	111.594	122.145	719.578
Capoluoghi	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
Nord Ovest	10.227	29.099	17.567	7.414	5.939	70.247
Nord Est	3.536	12.927	12.526	6.213	5.554	40.755
Centro	5.368	21.907	17.224	8.664	7.486	60.650
Sud	3.214	8.343	8.815	6.069	4.582	31.023
Isole	2.273	5.486	5.617	4.691	3.535	21.600
Italia	24.618	77.761	61.749	33.050	27.097	224.275
Non Capoluoghi	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
Nord Ovest	15.508	57.878	47.051	23.432	30.103	173.972
Nord Est	6.080	25.545	25.038	15.812	24.388	96.863
Centro	7.230	25.528	21.809	13.168	15.257	82.992
Sud	11.837	25.604	24.329	17.660	15.975	95.405
Isole	5.097	12.424	10.751	8.473	9.327	46.072
Italia	45.752	146.980	128.978	78.544	95.049	495.303

“in Tabella 6 viene indicato il valore NTN 2024/23 (%) per classi dimensionali delle abitazioni per area, capoluoghi e non capoluoghi”, da essa si nota una variazione percentuale positiva nella macro area del Nord Est per tutte le metrature delle abitazioni, lo stesso trend si misura nei Non Capoluoghi:

Tabella 6: Variazione NTN 2024/23 (%) per classi dimensionali delle abitazioni per area, capoluoghi e non capoluoghi

Area	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
Nord Ovest	-0,3%	0,4%	1,5%	0,5%	-0,2%	0,5%
Nord Est	1,4%	0,8%	1,3%	2,3%	2,2%	1,5%
Centro	0,2%	0,9%	2,2%	2,7%	1,9%	1,6%
Sud	4,5%	4,6%	2,0%	2,1%	-0,4%	2,6%
Isole	0,1%	2,1%	-1,3%	0,8%	-0,7%	0,2%
Italia	1,1%	1,3%	1,4%	1,7%	0,7%	1,3%
Capoluoghi	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
Nord Ovest	1,1%	-0,9%	-0,3%	5,5%	-1,6%	0,1%
Nord Est	-4,2%	1,1%	2,4%	4,6%	1,4%	1,6%
Centro	-4,5%	-1,7%	1,9%	3,0%	6,5%	0,7%
Sud	6,4%	8,7%	4,9%	4,3%	2,8%	5,6%
Isole	1,3%	2,7%	-1,5%	0,8%	-1,2%	0,4%
Italia	-0,3%	0,4%	1,5%	3,7%	2,0%	1,3%
Non Capoluoghi	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
Nord Ovest	-1,2%	1,0%	2,2%	-1,0%	0,1%	0,7%
Nord Est	5,0%	0,7%	0,8%	1,4%	2,4%	1,5%
Centro	4,0%	3,2%	2,4%	2,5%	-0,3%	2,3%
Sud	4,0%	3,3%	1,0%	1,4%	-1,2%	1,7%
Isole	-0,4%	1,8%	-1,3%	0,9%	-0,6%	0,2%
Italia	1,8%	1,8%	1,4%	0,8%	0,3%	1,3%

“In Tabella 7 è riportata la distribuzione dell'IMI per classi di superficie delle abitazioni compravendute nel 2024. Su base nazionale, il segmento con maggiore intensità di mercato, in tutte le aree, rimane quello degli acquisti di abitazioni tra 50 m² e 85 m², con l'IMI al 2,59% a livello nazionale, mentre, se si considerano i soli capoluoghi, l'IMI più elevato, il 3%, si rileva nella classe dimensionale più piccola, abitazioni fino a 50 m², e va ben oltre nelle 2 aree settentrionali, 3,56% nel Nord Ovest, 3,28% nel Nord Est. Rimane sotto il 2%, in tutte le aree, l'IMI delle abitazioni compravendute più grandi, oltre 145 m².”

R.G.119/2025 R.Es. - G.E. Dr. G.G. AMENDUNI

21

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 - 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu

Tabella 7: IMI 2024 per classi dimensionali delle abitazioni per area, capoluoghi e non capoluoghi

Area	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
Nord Ovest	3,00%	2,98%	2,50%	2,15%	1,79%	2,49%
Nord Est	2,98%	2,94%	2,64%	2,25%	1,75%	2,39%
Centro	2,60%	2,67%	2,17%	1,81%	1,52%	2,12%
Sud	1,55%	1,96%	1,76%	1,43%	1,08%	1,55%
Isole	1,55%	1,92%	1,72%	1,51%	1,25%	1,59%
Italia	2,26%	2,59%	2,21%	1,81%	1,50%	2,07%
Capoluoghi	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
Nord Ovest	3,56%	3,12%	2,55%	2,35%	2,02%	2,79%
Nord Est	3,28%	2,97%	2,67%	2,39%	1,95%	2,62%
Centro	2,92%	2,78%	2,26%	1,93%	1,76%	2,32%
Sud	2,27%	2,46%	2,11%	1,71%	1,49%	1,99%
Isole	2,45%	2,39%	2,07%	1,82%	1,63%	2,02%
Italia	3,03%	2,85%	2,37%	2,02%	1,78%	2,41%
Non Capoluoghi	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
Nord Ovest	2,72%	2,92%	2,48%	2,09%	1,76%	2,39%
Nord Est	2,83%	2,93%	2,62%	2,20%	1,70%	2,31%
Centro	2,40%	2,58%	2,11%	1,73%	1,43%	2,00%
Sud	1,43%	1,83%	1,66%	1,35%	1,00%	1,45%
Isole	1,33%	1,76%	1,58%	1,38%	1,15%	1,44%
Italia	1,99%	2,47%	2,14%	1,74%	1,44%	1,95%

Stando al medesimo documento, al paragrafo 1.3 si cita:

“Il fatturato per scambi di abitazioni è in calo in tutte le aree del paese, con tassi che passano da unadiminuzione più lieve del 4,2 % nelle Isole al più marcato -14,3% nel Centro. Rispetto al 2022, anche il valore medio di un’abitazione compravenduta diminuisce di 700 euro in media nazionale. Il calo maggiore si osserva al Centro, 2.800 euro medi in meno. Invece nelle aree del Nord il valore medio di un’abitazione compravenduta è aumentato nel 2023 di circa 1.400 euro nel Nord Est e di circa 1.600 nel Nord Ovest.”

R.G.119/2025 R.Es. - G.E. Dr. G.G. AMENDUNI

22

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 - 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu

5.2 STIMA COMPARATIVA DI MERCATO

Al fine di valutare il "più probabile valore di mercato" del bene in termini di unità commerciale, si valutano i valori di vendita di beni simili nel Comune di Carmignano del Brenta dati dalle maggiori piattaforme di vendita immobiliare:

 <p>€ 190.000</p> <p>Terratetto unifamiliare via Ospitale 99, Carmignano di Brenta</p> <p>5+ locali 451 m² 3 bagni No Ascensore</p> <p>MESSAGGIO VISITA</p>	<p>Immobile con progetto approvato</p> <p>421,28€/mq</p>
 <p>€ 190.000</p> <p>Terratetto unifamiliare via Roma, Centro, Carmignano di Brenta</p> <p>5+ locali 473 m² 3 bagni No Ascensore</p> <p>Balcone Terrazzo</p> <p>MESSAGGIO VISITA</p> <p>Immobile abitativo di grande superficie con sviluppo su tre livelli e con potenzialità edificatoria per quattro unità abitative distinte per una superficie complessiva di oltre 450 mq da realizzarsi in parte al piano primo e secondo sul lato via Roma in quanto al P.T. esiste una attività commerciale in esercizio e su tre piani , P.T. ,1 -2 in via Montegrappa .</p>	<p>Vendita per trasformazione</p> <p>401,69€/mq</p>
 <p>€ 210.000</p> <p>Terratetto unifamiliare via Vegri Vecchia, Centro, Carmignano di Brenta</p> <p>127 m² No Ascensore</p> <p>MESSAGGIO VISITA</p> <p>RESIDENZA AL SOLE propone 8 nuove unità abitative, servite da ascensore e costruite per offrire al cliente spazi interni ed esterni ampi e vivibili. Il massimo comfort abitativo utilizzando le tecnologie più avanzate e le finiture che desideri degne di un contesto nuovo e di prestigio. Chiama in agenzia e ti spiegheremo assieme tutto questo e molto altro! Prezzi a partire da € 210.000,00</p>	<p>Abitazione in condominio</p>

Dagli annunci emersi dalla ricerca sulla principale piattaforma di vendita immobiliare (Immobiliare.it), non risulta sufficientemente attiva la vendita di beni simili al bene oggetto di stima.

R.G.119/2025 R.Es. - G.E. Dr. G.G. AMENDUNI

23

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 - 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu

5.3 STIMA PER COMPARABILI

Un secondo metodo di stima rappresenta quello dei comparabili che vede confrontare i prezzi di compravendita di immobili simili per classe catastale e situati nelle vicinanze. Da una ricerca tramite la piattaforma ipv.stimatrixcity.it si riscontrano le seguenti compravendite che si attestano in valori di vendita che vanno dai 500 €/mq ai 1500€/mq:

COMPARABILI TROVATI (50)

Punteggio	Distanza (metri)	Categoria / Qualità	Zona Oni	Via	Superficie (mq)(%)	Range Prezzo/Mq (Euro)(%)	Anno Mese	Tipologia atto	Totale Immobili nell'atto
5,89	1.296	A 2 -Abitazioni di tipo civile	B1	Viale Martiri Della Liberazione	143,00	1000-1500	2024/11	Residenziale	3
5,51	1.135	A 2 -Abitazioni di tipo civile	B1	Via Francesco Petrarca	85,00	1000-1500	2024/10	Residenziale	2
6,90	878	A 2 -Abitazioni di tipo civile	B1	Via Lazzaretto	264,00	500-1000	2024/8	Residenziale	1
5,76	1.012	A 2 -Abitazioni di tipo civile	B1	Via Monsignor Belluzzo	105,00	1000-1500	2024/7	Residenziale	2
6,07	817	A 2 -Abitazioni di tipo civile	B1	Villaggio Brenta	120,00	1000-1500	2024/6	Residenziale	2
6,89	304	A 2 -Abitazioni di tipo civile	B1	Via Boschi	160,00	<500	2024/3	Residenziale	1
4,88	1.390	A 2 -Abitazioni di tipo civile	B1	Via Piave	59,00	<500	2024/3	Residenziale	2
5,20	1.262	A 2 -Abitazioni di tipo civile	B1	Via Roma	87,00	500-1000	2023/12	Residenziale	2
5,54	1.092	A 2 -Abitazioni di tipo civile	B1	Via Francesco Petrarca	110,00	1000-1500	2023/10	Residenziale	2
5,06	1.374	A 2 -Abitazioni di tipo civile	B1	Via Vegri Vecchia	96,00	1000-1500	2023/7	Residenziale	2
Punteggio	Distanza (metri)	Categoria / Qualità	Zona Oni	Via	Superficie (mq)(%)	Range Prezzo/Mq (Euro)(%)	Anno Mese	Tipologia atto	Totale Immobili nell'atto
5,07	817	A 2 -Abitazioni di tipo civile	B1	Via Brenta	123,00	1000-1500	2023/7	Residenziale	2
5,47	642	A 2 -Abitazioni di tipo civile	B1	Via Roma	58,00	1000-1500	2023/7	Residenziale	2
5,64	952	A 2 -Abitazioni di tipo civile	B1	Via Lazzaretto	117,00	500-1000	2023/5	Residenziale	2
5,61	1.111	A 2 -Abitazioni di tipo civile	B1	Via Francesco Petrarca	134,00	1000-1500	2023/4	Residenziale	2
5,38	1.421	A 2 -Abitazioni di tipo civile	B1	Via Ragazzi del '99	148,00	1000-1500	2023/2	Residenziale	2
5,20	1.289	A 2 -Abitazioni di tipo civile	B1	Via Martiri della Libertà	113,00	1000-1500	2023/2	Residenziale	2
5,22	1.421	A 2 -Abitazioni di tipo civile	B1	Via Ragazzi del '99	133,00	1000-1500	2023/1	Residenziale	2
6,02	269	A 2 -Abitazioni di tipo civile	B1	Via Dante Alighieri	93,00	1000-1500	2022/12	Residenziale	2
5,20	1.421	A 2 -Abitazioni di tipo civile	B1	Via Ragazzi del '99	133,00	1000-1500	2022/12	Residenziale	2
5,07	1.262	A 2 -Abitazioni di tipo civile	B1	Via Roma	104,00	500-1000	2022/10	Residenziale	2

Il metodo dell'analisi dei prezzi comparabili pur non risultando un metodo applicabile al caso poichè non si conoscono nella precisione le caratteristiche degli immobili compravenduti nel loro stato di pregio o di manutenzione, indica che negli ultimi tre anni risultano compravenduti una ventina di immobili per la maggior parte venduti al prezzo di 1000-1500€/mq. Guardando ai "Valori immobiliari dichiarati" OMI nell'anno 2024 reperibile

R.G.119/2025 R.Es. - G.E. Dr. G.G. AMENDUNI

24

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 - 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu

nel sito dell'AdE, in un raggio di 1Km dal bene, risultano stipulati 20 atti di compravendita per un totale di 44 immobili. Filtrando i dati per superficie commerciale dell'unità principale si raccolgono i seguenti dati:

<p>Residenziale - Giugno 2024</p> <p>Numero immobili: 2 Corrispettivo dichiarato: 185.000 €</p> <p>Dettaglio scheda →</p> <p>Comune di CARMIGNANO DI BRENTA Zona OM: B1 Immobile: PER C06 27 m² Quota trasferita 100%</p> <p>Comune di CARMIGNANO DI BRENTA Zona OM: B1 Immobile: RES A02 120 m² Quota trasferita 100%</p>	<p>MQ commerciali totali 147mq,</p> <p>vendita 1265,30€/mq</p>
<p>Residenziale - Luglio 2024</p> <p>Numero immobili: 3 Corrispettivo dichiarato: 360.000 €</p> <p>Dettaglio scheda →</p> <p>Comune di CARMIGNANO DI BRENTA Zona OM: B1 Immobile: BCNC Quota trasferita 100%</p> <p>Comune di CARMIGNANO DI BRENTA Zona OM: B1 Immobile: PER C06 36 m² Quota trasferita 100%</p> <p>Comune di CARMIGNANO DI BRENTA Zona OM: B1 Immobile: RES A02 239 m² Quota trasferita 100%</p>	<p>MQ commerciali totali 275mq,</p> <p>vendita 1309,09 €/mq</p>

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

R.G.119/2025 R.Es. - G.E. Dr. G.G. AMENDUNI

25

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 - 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Residenziale - Agosto 2024

Numero immobili: 1
Corrispettivo dichiarato: **230.000 €**

[Dettaglio scheda →](#)

Comune di **CARMIGNANO DI BRENTA**
Zona OMI: **B1**
Immobile: **RES A02 264 m²**
Quota trasferita **100%**

MQ commerciali totali 264mq,
vendita 871,21 €/mq

Residenziale - Novembre 2024

Numero immobili: 3
Corrispettivo dichiarato: **229.000 €**

[Dettaglio scheda →](#)

Comune di **CARMIGNANO DI BRENTA**
Zona OMI: **B1**
Immobile: **PER C06 19 m²**
Quota trasferita **100%**

Comune di **CARMIGNANO DI BRENTA**
Zona OMI: **B1**
Immobile: **PER C06 32 m²**
Quota trasferita **100%**

Comune di **CARMIGNANO DI BRENTA**
Zona OMI: **B1**
Immobile: **RES A02 143 m²**
Quota trasferita **100%**

MQ commerciali totali 194mq,
vendita 1180,41 €/mq

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 - 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu

ASTE GIUDIZIARIE® Residenziale (T) - Novembre 2024

Numero immobili: 2
Corrispettivo dichiarato: 300.000 €

[Dettaglio scheda →](#)

Comune di **CARMIGNANO DI BRENTA**
Zona OMI: **R1**
Immobile: **RES A07 257 m²**
Quota trasferita **100%**

ASTE GIUDIZIARIE®

MQ commerciali totali 257mq,

vendita 1167,31 €/mq

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

I dati più significativi raccolti per superficie commerciale venduta portano ad un valore medio di compravendita, escludendo il minimo registrato, pari a **984,42€/mq**.

Non si rileva la vendita di immobili classificati catastalmente nella categoria A/7.

5.4 STIMA PER VALORI BANCHE DATI: OMI E BORSINO IMMOBILIARE

Facendo riferimento alle banche dati offerte dall'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e da Borsino immobiliare.it, si rilevano i seguenti dati:

VALORI OMI

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	950	1200
Box	NORMALE	520	620
Ville e Villini	NORMALE	1000	1200

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®
R.G.119/2025 R.Es. - G.E. Dr. G.G. AMENDUNI

27

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 - 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu

VALORI BORSINO IMMOBILIARE

ASTE GIUDIZIARIE®



Ville & Villini

Quotazioni di Ville e Porzioni di villa

ASTE GIUDIZIARIE®

Valore minimo

Euro **955**

Valore medio

Euro **1.062**

Valore massimo

Euro **1.168**

Le due banche dati forniscono un valore minimo di 955€/mq ed uno massimo di 1200€/mq.

Considerati i valori derivanti da quelli dichiarati che davano un valore di vendita medio nelle compravendite di 984,42€/mq, si ritiene congruo considerare questo come valore minimo registrato. Pertanto da una media dei due valori rilevati pari ad un minimo di 984,42€/mq e ad un massimo di 1200€/mq, otteniamo un prezzo medio di vendita pari a **1.092,21€/mq**.

6 CONCLUSIONE

Tutto ciò considerato, assumendo il valore di vendita pari ad €/mq 1.092,21 si definisce una stima dell'immobile pari a:

Valore (238,56 mq x 1092,21 mq)	€ 260.557,61
<i>per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto e vetustà</i>	-15%
<i>per lo stato di possesso</i>	-
<i>per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo</i>	-
<i>Per opere di sanatoria e ripristini</i>	- € 30.370,00
VALORE DI STIMA	€ 191.103,97
VALORE DI STIMA ARROTONDATO	€ 191.100,00

Il valore sopra esposto è il risultato di una riduzione del valore di mercato valutato e arrotondato rispettivamente in 801,05 €/mq già detratto degli oneri legati all'assenza della

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®
R.G.119/2025 R.Es. - G.E. Dr. G.G. AMENDUNI

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 - 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu

garanzia per vizi del bene venduto e per vetustà (valutati in una percentuale complessiva del 15%).

Si ritiene che il valore di stima arrotondato del bene come sopra descritto, alla data della presente stima possa ragionevolmente essere valutato in complessivi Euro 191.103,97 arrotondato per difetto a **Euro 191.100,00** (diconsi euro centonovantaunomilacento, 00) pari a circa 801,05 €/mq.

Il sottoscritto esperto, quale tecnico incaricato, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore informazione in merito, dimette la presente Relazione.

Con osservanza.

Cadoneghe il 21 Dicembre 2025

Ing. Crivellari Roberta

Alla presente Relazione di Stima si allegano i seguenti documenti:

- | | |
|-------------------|--------------------------|
| Allegato 1 | Documentazione comunale |
| Allegato 2 | Documentazione catastale |
| Allegato 3 | Ispezione ipotecaria |
| Allegato 4 | Atto di Provenienza |

R.G.119/2025 R.Es. - G.E. Dr. G.G. AMENDUNI

29

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 - 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu