



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA

G.E. Dr.ssa Paola Rossi

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 152/25

(prossima udienza 20.01.2026)

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

CREDITORE PROCEDENTE

DEBITORE

ATTO DI PIGNORAMENTO

Notificato 31.05.2025 rep. n. 3272/2025 Atti Giudiziari, trascritto a Padova
il 17.06.2025 ai nn. 23090/16158.

INDICE

1. Incarico - Giuramento - Quesito	pag. 2
2. Elementi identificativi dei beni oggetto di perizia come risulta dall'atto di pignoramento	pag. 3
3. Corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni come risulta dall'atto di pignoramento con le risultanze catastali e l'istanza di vendita	pag. 4



4.	Premessa	pag.	4
5.	Indagini svolte	pag.	5
6.	Dati identificativi del lotto unico	pag.	6
6.1.	Diritto Venduto	pag.	6
6.2.	Ditta Intestata	pag.	7
6.3.	Ubicazione	pag.	7
6.4.	Qualità	pag.	7
6.5.	Descrizione Catastale	pag.	7
6.6.	Confini	pag.	8
6.7.	Descrizione del Lotto	pag.	8
6.8.	Occupazione	pag.	11
7.	Regolarità Edilizia	pag.	11
8.	Regolarizzazione degli abusi accertati	pag.	12
9.	Destinazione urbanistica dell'area	pag.	13
10.	Provenienza	pag.	13
11.	Formalità pregiudizievoli	pag.	14
12.	Altre formalità	pag.	15
13.	Oneri di natura condominiale	pag.	15
14.	Stima del lotto	pag.	16
15.	Elenco allegati	pag.	22

1. INCARICO - GIURAMENTO - QUESITO

Il sottoscritto architetto, regolarmente iscritto all'Albo degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della Provincia di Padova al n. 2422, ed all'Albo dei Consulenti Tecnici di Codesto Tribunale al n. 2574, nominato C.T.U.





nella E.I. in oggetto dall'Ill.mo G.E. dr.ssa Rossi con provvedimento del 07.07.2025, presentatosi dal Funzionario Giudiziario della Cancelleria competente il giorno 09.07.2025, dopo aver prestato il giuramento telematicamente secondo la formula di rito, veniva incaricato di rispondere al **quesito** di cui al "Verbale di giuramento dell'esperto" di Codesto Tribunale in analoghe procedure.

All'esperto veniva inoltre assegnato termine di legge per l'espletamento dell'incarico ricevuto e per il deposito della relazione; lo stesso veniva autorizzato dal G.E. ad accedere agli uffici amministrativi competenti per acquisire i documenti necessari o utili per lo svolgimento delle operazioni peritali.

2. ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA COME RISULTA DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

.. omissis.. "è quindi intenzione della creditrice di agire esecutivamente per il recupero del proprio credito agendo con esecuzione sui beni immobili di proprietà della debitrice e di cui la stessa creditrice mi ha fornito la seguente

DESCRIZIONE

1/1 piena proprietà di

(i)

NCEU foglio 4 - mappale 1758 SUB 13 - categoria A2 - 7,5 vani - via nazario sauro - piani 1-2;

(ii)

NCEU foglio 4 - mappale 1758 SUB 6 - categoria C6 - 30MQ - via nazario sauro - piani s-1;

Oltre alla quote proporzionali delle parti comuni sia dell'edificio di cui le unità



immobiliari fanno parte, che dell'intero complesso, in particolare del mapp. N. 1758 SUB.1-B.C.N.C. (corsia accesso pedonale, area deposito rifiuti urbani comuni a tutti i subalterni di entrambi gli edifici)." ..omissis..

3. CORRISPONDENZA O MENO DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI COME RISULTA DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI E L'ISTANZA DI VENDITA

Da accertamenti effettuati presso l'Agenzia del Territorio di Padova, è emerso che i dati catastali dei beni oggetto di perizia, rilevati al Catasto Fabbricati ed al Catasto Terreni **non differiscono** da quelli riportati nell'atto di pignoramento.

Da accertamenti effettuati presso la Cancelleria competente di codesto Tribunale **non sono emerse discordanze** tra l'atto di pignoramento, la nota di trascrizione dello stesso e l'istanza di vendita.

4. PREMESSA

Si premette, che il presente elaborato peritale è esposto ai seguenti **limiti**, in quanto è di fatto impercorribile:

1. la verifica nel dettaglio di tutte le dimensioni e caratteristiche degli immobili (misure, stratigrafie, stato ed efficienza degli impianti, eventuali difetti di costruzione, caratterizzazione dei suoli, ecc.), fatta eccezione per quanto possibile discernere a vista e mediante misure campione in fase di sopralluogo;
2. appurare sul posto i confini delle particelle in quanto non tutti materializzati e l'incarico ricevuto non prevede la verifica di corrispondenza della situazione mappale con quella reale;
3. determinare con precisione i costi per la regolarizzazione edilizia in quanto legati a pareri discrezionali ed interpretazioni di legge da parte degli organi



e/o enti preposti.

Conseguentemente a quanto innanzi riportato si **assume** che:

1. per quanto possibile discernere a vista mediante misure campione in fase di sopralluogo, l'immobile sia stato realizzato nel rispetto della normativa vigente al momento della realizzazione (urbanistica, edilizia, sicurezza impianti; isolamento acustico, isolamento termico, staticità e quant'altro);
2. la superficie catastale dei beni sia sufficientemente rappresentativa di quella reale, o che lo stato dei luoghi sia conforme ai confini giuridici;
3. gli eventuali oneri per la regolarizzazione urbanistica restino a cura e spese dell'assegnatario e corrispondano a quelli riportati nello specifico capitolo, dove sono determinati mediante stima sommaria e da rendersi solo indicativi e non vincolanti;
4. per quanto non riportato nella presente relazione, che la realtà immobiliare sia conforme alla documentazione tecnica depositata presso gli uffici competenti (Amministrazioni comunali, Catasto).

***** **

Dall'esame degli atti della procedura è emerso che i beni oggetto di perizia sono situati nel Comune di Selvazzano Dentro (PD), località Caselle, in via Nazario Sauro n. 22.

Trattasi della **piena proprietà** di un appartamento ad uso residenziale ubicato al piano primo e sottotetto, con annesso garage al piano sottostrada, appartenenti al fabbricato "B" del complesso condominiale, denominato "Condominio Laura".

Per quanto sarà riferito in seguito, tali beni costituiranno **LOTTO UNICO**.

5. INDAGINI SVOLTE

In giorni diversi si sono effettuate:





- ispezioni presso l'Agenzia del Territorio di Padova per reperire i documenti mancanti nel fascicolo agli atti della procedura curato dal creditore procedente e aggiornando gli stessi;
 - ispezioni presso la Conservatoria RR.II. di Padova, per verificare la regolarità dei passaggi e lo stato delle trascrizioni ed iscrizioni nell'ultimo ventennio riguardanti i suddetti beni;
 - indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Selvazzano Dentro per reperire tutte le informazioni riguardanti le pratiche edilizie della costruzione al fine di verificare la regolarità o meno della stessa dal punto di vista amministrativo, nonchè di accertare la destinazione urbanistica dell'area;
 - indagini presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari di Codesto Tribunale, al fine di verificare la corrispondenza o meno dei dati catastali identificativi dei beni pignorati con quelli indicati sia negli atti di pignoramento che nelle istanze di vendita presentate dai creditori procedenti;
 - acquisizione copia dell'atto di provenienza;
 - esecuzione del sopralluogo al fine di accertare lo stato di fatto dei beni e verificare la corrispondenza della situazione attuale dei luoghi stessi con i dati e gli elaborati tecnici in possesso del C.T.U.;
 - realizzazione di un servizio fotografico dei luoghi ispezionati di cui si producono, in allegato alla presente relazione, n. 16 stampe;
 - indagini di mercato in loco;
- ispezioni ed indagini tutte utili alla stima.

6. DATI IDENTIFICATIVI DEI LOTTO

6.1 DIRITTO VENDUTO

Piena proprietà.





6.2 DITTA INTESTATA



6.3 UBICAZIONE

Comune di Selvazzano Dentro (PD), località Caselle, via Nazario Sauro n. 22.

6.4 QUALITA'



Appartamento ad uso residenziale ubicato al piano primo e sottotetto, con annesso garage al piano sottostrada, appartenenti al fabbricato "B" del complesso condominiale denominato "Condominio Laura".

6.5 DESCRIZIONE CATASTALE

Unità immobiliari distinte al:

Catasto Fabbricati: Comune di Selvazzano Dentro, Fg. 4:

mapp.	sub	ubicazione	P.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
1758	6	Via Nazario Sauro n. 22	S1	C/6	2	30 m ²	35 m ²	€ 79,02
1758	13	Via Nazario Sauro n. 22	1-2	A/2	2	7,5 vani	154 m ²	€ 871,52

(cfr. elaborato planimetrico ed elenco sub: all. n. 1, visure storiche per immobile: all. nn. 2-3, e planimetrie catastali: all. nn. 4-5).

Appartenenti ai fabbricati eretti sull'area distinta al:

Catasto Terreni: Comune di Selvazzano Dentro, Fg. 4, mapp. 1758, ente urbano, di are 25.55 (si veda area evidenziata in giallo nell'estratto di mappa: all. n. 6 e visura storica per immobile all. n. 7).

Fanno parte del lotto inoltre la **comproprietà** delle parti comuni, ai sensi dell'art.

1117 c.c., tra le quali in particolare:

- la corsia, l'accesso pedonale, l'area deposito rifiuti urbani, identificati al Catasto Fabbricati con il mapp. 1758, sub. 1 (stesso Comune e Foglio), B.C.N.C. a tutti i





sub;

- la zona manovra veicoli, il locale contatori, il disimpegno, il vano tecnico al p. sottostrada, la rampa veicoli ai piani sottostrada e terra, il vano ascensore e vano scale ai piani S1, T, 1, 2, l'ingresso pedonale e l'androne al p.t, identificati al Catasto Fabbricati con il mapp. 1758, sub. 2 (stesso Comune e Foglio), B.C.N.C. ai sub dal 3 al 19.

6.6 CONFINI (in senso orario secondo il catasto fabbricati)

- **dell'appartamento al p. primo:** Nord ed Est: affaccio su mapp. 1758 sub 2 (parte comune); Sud: mapp. 1758 sub. 14 (altra unità) e mapp. 1758 sub. 2 (vano scale comune); Ovest: mapp. 1758 sub. 16 (altra unità) e mapp. 1758 sub. 2 (vano scale comune);
- **dell'appartamento al p. sottotetto:** Nord ed Est: parete perimetrale; Sud: mapp. 1758 sub. 14 (altra unità) e mapp. 1758 sub. 2; Ovest: mapp. 1758 sub. 16 (altra unità) e mapp. 1758 sub. 2;
- **del garage al p. sottostrada:** Nord ed Est: mapp. 1758 sub 2 (area di manovra comune); Sud: mapp. 1758 sub 5 (altra unità); Ovest: mapp. 1758 sub 4 (altra unità).

6.7 DESCRIZIONE DEL LOTTO

Lo stato dei beni al momento del sopralluogo si è presentato come mostrano le foto allegate alla presente relazione.

Trattasi di un appartamento ad uso residenziale ubicato al piano primo e sottotetto con esposizione sui lati nord ed est, dotato di garage al piano sottostrada, appartenenti al complesso condominiale denominato "Condominio Laura, ubicato al n. 22 di via Nazario Sauro, a breve distanza dal centro locale ove sono presenti i principali servizi.





Il compendio, si colloca in un contesto geografico completamente urbanizzato sito ad est del centro di Caselle, contraddistinto dalla sequenza di edifici a destinazione residenziale, collegati dai percorsi viari e mediati dalla presenza di aree di sosta e di parcheggio.

Le unità immobiliari oggetto di analisi sono poste nella porzione nord-est del fabbricato "B" posizionato nella zona centrale del complesso, composto dalla sequenza tre edifici, contraddistinti dalle lettere alfabetiche "A", "B" e "C", e dai nomi "Camilla", "Laura" e "Sara", elevati su due e tre piani fuori terra più sottotetto, e serviti da un basamento di servizio al piano sottostrada, dove sono presenti le autorimesse pertinenti alle sovrastanti abitazioni. I due corpi di fabbrica, presentano un impianto planimetrico regolare, semiquadrangolare, il cui rigore compositivo è interrotto dal protendersi dei poggiali riproposti su ciascun livello (foto da n. 1 a n. 4).

L'area scoperta, in parte pavimentata, occupata dai camminamenti e dalle aiuole, nonché dalla rampa d'accesso al piano sottostrada posizionata a nord-est, nella restante è suddivisa tra i cortili pertinenti alle abitazioni collocate al piano terra.

L'intervento edilizio operato all'inizio del corrente secolo ne rispecchia la tipologia costruttiva, con struttura portante e di tamponamento mista in c.a. e laterizio, solai in laterocemento, divisori interni in laterizio; copertura lignea a falde inclinate con manto in tegole, grondaie e pluviali in rame, intonaci esterni al civile.

L'abitazione oggetto di stima, ubicata a nord-est del fabbricato, è raggiungibile mediante l'ingresso comune con vano scale posto nella parte mediana sud dello stesso, dal quale si accede anche alla sottostante autorimessa. L'ingresso carraio al garage avviene invece dalla rampa comune discendente.





Il lotto ha la seguente **COMPOSIZIONE**:

appartamento al p. primo (altezza interna h. 270): soggiorno con scale per il collegamento verticale, cucina, disimpegno ed un bagno (foto esemplificative da n. 5 a n. 8); il tutto per una superficie lorda complessiva di mq 76,00 circa; più due poggiali di totali mq. 10,00;

appartamento al p. sottotetto: pianerottolo d'arrivo dalla scala, disimpegno, due locali ad uso camera ed un bagno (foto esemplificative da n. 9 a n. 12), il tutto per una superficie lorda complessiva di mq 94,20 circa, nonché un terrazzo di mq 6,40 circa;

garage al p. sottostrada (altezza interna h. 270): il primo a partire da nord-est, dalla conformazione geometrica regolare, con il lato maggiore in direzione trasversale, accessibile dal vano scala condominiale, nonché attraverso l'apposita rampa carraia; è dotato di portone basculante in metallo (foto da n. 13 a n. 16); il tutto si articola per una superficie lorda complessiva di mq 34,50 circa.

L'unità presenta le seguenti **RIFINITURE**:

pavimenti: marmo (disimpegno, scale e bagni), parquet (soggiorno e cucina p. primo e disimpegno e camere p. secondo);

rivestimenti: piastrelle di ceramica o marmo (cucina e bagni);

serramenti interni: in legno tamburato verniciato al naturale;

serramenti esterni: in legno con vetro antisfondamento ed avvolgibili in pvc colore verde; portoncino d'ingresso di tipo blindato;

ed è inoltre dotata dei seguenti **IMPIANTI**:

impianto elettrico: con tubazioni corrugate poste sottotraccia, discreta componentistica, dotata di quadro elettrico salvavita, videocitofono e luci di emergenza;





impianto di riscaldamento: di tipo autonomo con generatore di calore funzionante a gas metano collocato nell'apposito vano esterno posizionato nel pogggiolo; corpi scaldanti in ghisa;

impianto idrosanitario: con sanitari in vetrochina bianchi e gruppi miscelatori con leva monocomando per l'apertura dell'acqua calda e fredda; l'acqua calda viene prodotta dalla stessa caldaia dell'impianto di riscaldamento.

6.8 OCCUPAZIONE

Per quanto accertato, il presente lotto dal proprietario, sig.

7. REGOLARITA' EDILIZIA

A norma e per gli effetti della L. 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni e integrazioni, nonché dell'art. 39 della L. 23 dicembre 1994, n. 724, e successive modificazioni e integrazioni, ed, infine, dell'art. 32 della L. 24.11.2003, n. 326, sulla base della documentazione messa a disposizione dello scrivente dall'Ufficio Tecnico Comunale si è potuto accertare:

- che il complesso immobiliare comprendente il presente lotto risulta costruito con P.D.C. n. 119/03 p.e. n. 317 del 30.10.2003 (cfr. all. n. 8) e seguente D.I.A. a sanatoria n. 411/05 del 04.11.2005 (cfr. all. n. 9);
- che per il fabbricato comprendente il presente lotto veniva poi presentata Domanda di Agibilità n. 18/2006 del 16.01.2006 (cfr. all. n. 10) seguentemente attestata dal Comune di Selvazzano Dentro con prot. n. 0012615 del 06.04.2006 (cfr. all. n. 11);
- che dal confronto tra lo stato di fatto con quanto autorizzato è emerso quanto segue:

- nell'appartamento al p. primo la camera è stata trasformata in cucina mediante la creazione di una nuova apertura di collegamento diretto al soggiorno (e





l'occlusione della porta prevista nel disimpegno) e la dotazione di rifiniture ed impianti appositi;

- all'interno del piano sottotetto, autorizzato come singolo vano, sono state ricavati un disimpegno, due locali ad uso camera ed un bagno, mediante la dotazione degli appositi setti murari, nonché aggiunta una finestra affacciata al terrazzo;

- che per tali modifiche non risulta presente alcun titolo legittimante, pertanto sono da ritenersi abusive.

8. REGOLARIZZAZIONE DEGLI ABUSI ACCERTATI

Dalle informazioni acquisite presso l'Ufficio competente in merito alle anomalie descritte nel precedente capitolo si è potuto appurare che, per quanto concerne le modifiche dei sottotetti, in via generale, le stesse possono essere sanate nel rispetto dei requisiti previsti dalla Legge Regionale 23 dicembre 2019, n. 51 *"Nuove disposizioni per il recupero dei sottotetti a fini abitativi"*.

Tuttavia, nel caso di specie, l'assetto distributivo attuale del sottotetto non risponde ai dettami della normativa innanzi indicata, pertanto, pur non escludendo una possibile sanatoria, previo puntuale rilievo metrico, mediante un futuro riassetto compositivo in linea con le direttive di legge a tutt'oggi in divenire, i luoghi dovranno essere riportati allo stato autorizzato mediante:

- la rimozione dei setti murari, l'eliminazione dei sanitari e l'occlusione degli scarichi del bagno e la finestra presenti al piano sottotetto;
- Il ripristino della camera da letto al sottostante piano primo mediante l'occlusione della porta e degli impianti ivi presenti ed il ripristino dell'apertura d'accesso di progetto (sul disimpegno).

Per tali incombenze si quantifica una spesa forfettaria di € 10.000,00 circa.





È comunque parere dello scrivente che il lotto possa essere trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui i trova.

8. DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA

Il Comune di Selvazzano Dentro è dotato di **Piano degli Interventi (P.I.)**; secondo tale strumento urbanistico l'area ricade in Z.T.O. **B/246** disciplinata in via principale dall'art. 20 delle relative N.T.O. (cfr. Stralcio tavola P.I.: all. n. 12 e Stralcio N.T.O: all. n. 13).

Si precisa che non si è ritenuto opportuno allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica, poiché trattandosi di terreno di pertinenza di edificio censito al Catasto Fabbricati la cui superficie complessiva è inferiore a mq 5.000,00 non occorre allegare il C.D.U. al decreto di trasferimento dell'immobile; il tutto ai sensi dell'art. 18, comma 2, della L. n. 47/85 e successive modificazioni.

9. PROVENIENZA

La piena proprietà de beni costituenti il presente lotto é pervenuta al sig. _____ dalla società _____ con Atto di Compravendita n. 95579/17924 di rep. del 13.07.2006 a rogito notaio Fabrizio Pierantoni di Padova (cfr. all. n. 14), ivi debitamente registrato e trascritto presso la Conservatoria RR.II. il giorno 25.07.2006 ai nn. 42368 /23413.

Al ventennio la società _____ era proprietaria dei beni, secondo l'originaria consistenza, essendole pervenuti dalla sig.ra _____

_____ con Atto di Compravendita n. 156303 di rep. del 20.04.2000 a rogito notaio Nicola Cassano di Padova, ivi debitamente registrato e trascritto presso la Conservatoria RR.II. il giorno 08.05.2000 ai nn. 17797 /11105.





10. FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Presso la Conservatoria dei RR.II. di Padova, si sono potute accertare le formalità pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati (cfr. elenco delle formalità aggiornato al 08.10.2025: all. nn. 15):

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

nn 23090 R.G. e 16158 R.P. del 17.06.2025



a favore:



a carico:

titolo: atto di pignoramento immobiliare notificato il 31.05.2025 rep. n. 3272/2025 Atti Giudiziari;

beni colpiti: Catasto Fabbricati, Comune di Selvazzano Dentro (PD), Fg. 4: mapp. 1758, sub 13, Natura A/2; mapp. 1758, sub 6, Natura C/6;

diritto: piena proprietà.



ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI



nn. 42369 R.G. e 10892 R.P. del 25.07.2006

a favore:

a carico:

titolo: concessione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario del 13.07.2006 n. 95580/17925 di rep. a rogito notaio Fabrizio Pierantoni di Padova per la somma di € 190.000,00 e la durata di anni 25.

somma iscritta: complessivamente € 380.000,00

beni colpiti: Catasto Fabbricati, Comune di Selvazzano Dentro (PD), Fg. 4:





mapp. 1758, sub 13, Natura A/2;
mapp. 1758, sub 6, Natura C/6;
diritto: piena proprietà.



nn. 18222 R.G. e 2830 R.P. del 16.05.2024

a favore:



a carico:



titolo: ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo del 16.11.2023 n. 2710/2023 di rep., per la somma di € 150.000,00;

somma iscritta: complessivamente € 303.856,99

beni colpiti: Catasto Fabbricati, Comune di Selvazzano Dentro (PD), Fg. 4:

mapp. 1758, sub 13, Natura A/2;

mapp. 1758, sub 6, Natura C/6;

diritto: piena proprietà.



11. ALTRE FORMALITÀ

Convenzione edilizia a favore del Comune di Selvazzano Dentro, costituita con atto n. 162583 di rep. del 13.09.2002 a rogito notaio Nicola Cassano di Padova, ivi trascritto, presso la Conservatoria RR.II. il giorno 23.09.2002 ai nn. 39577/ 27332.

12 ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Da accertamenti effettuati presso l'Amministrazione Condominiale e dalla documentazione messa a disposizione dello scrivente, è emerso che il Condominio in merito alle rate di spesa è creditore dei seguenti importi:

- periodo 01.07.2024 - 30.06.2025: € 1.030,75 (cfr. estratto bilancio preventivo):





all. n. 16).

Dalle informazioni acquisite, le spese fisse annue di gestione relative al lotto in oggetto possono essere attualmente quantificate in € 900,00 circa.

13. STIMA DEL LOTTO

Tenendo conto di quanto in precedenza esposto, della consistenza del lotto, della sua occupazione, della sua ubicazione, della zona di gravitazione con relativa accessibilità e pregio, della destinazione urbanistica dell'area, del sistema costruttivo e qualità dei materiali, dello stato di conservazione del fabbricato, delle sue rifiniture e degli impianti in dotazione ad esso, del risultato architettonico, dell'attuale andamento di mercato e, soprattutto, delle informazioni che il C.T.U. ha reperito in loco, si ritiene di poter esprimere il seguente prudentiale valore da porre a base d'asta.

Criteri di Stima:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del presente lotto lo scrivente architetto ritiene di assegnare una valutazione a corpo, benchè per conoscenza di chi legge si siano riportati i dati operativi di riferimento (superficie commerciale, valori medi di mercato, ecc.).

Per la valutazione dei beni si è adottato il "metodo comparativo" che consiste nella determinazione del valore del bene mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie.

In base ai prezzi di transazione di immobili comparabili, è pertanto possibile stimare il valore di un bene, mediante opportuni adeguamenti che tengano conto della specificità di ciascun immobile.

In tal senso saranno determinanti i fattori quali la posizione geografica, la





tipologia, le dimensioni, le caratteristiche, lo stato di conservazione, i materiali e le finiture, i caratteri della domanda e dell'offerta.

All'intero stimato verrà poi applicata una riduzione del valore "per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto", così come previsto dal quesito, che nel caso di specie si ritiene di quantificare nel 15%.

Scelta dei comparabili

Si è provveduto ad effettuare presso la Conservatoria RR.II. di Padova, la ricerca di tutti gli Atti di compravendita intervenuti al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio n. 4, nel periodo fra il 01.10.2024 ed il 10.10.2025. Gli immobili oggetto di comparabile sono quelli evidenziati con vari colori nell'intero foglio catastale (cfr. all. n. 17). Il fabbricato evidenziato in giallo corrisponde a quello contenente il presente lotto.

Si è ritenuto di prendere come riferimento i seguenti atti, in quanto più recenti e riferiti ad immobili con caratteristiche simili a quello in oggetto:

1. compravendita del 07.02.2025, notaio Maurizio Holler di Padova, repertorio 6458 (cfr. all. n. 18) gli immobili oggetto di compravendita appartengono al fabbricato evidenziato in verde nell'all. n. 17;
2. compravendita del 21.02.2025, notaio Michael Williamson Taylor di Vicenza, repertorio 1031 (cfr. all. n. 19) gli immobili oggetto di compravendita appartengono al medesimo fabbricato di quelli oggetto di stima evidenziato in giallo nell'all. n. 17;
3. compravendita del 27.03.2025, Stefania Farruggia di Padova, repertorio 178 (cfr. all. n. 20) gli immobili oggetto di compravendita appartengono al fabbricato evidenziato in azzurro nell'all. n. 17;
4. compravendita del 05.08.2025, notaio Massimo Zaccaria di San Martino di



Lupari, repertorio 5980 (cfr. all. n. 21) gli immobili oggetto di compravendita appartengono al fabbricato evidenziato in rosso nell'all. n. 17;

Si sono pertanto recuperate le rispettive planimetrie catastali e le visure storiche, quindi dall'analisi e raffronto della documentazione acquisita si sono ricavati i seguenti dati comparabili sintetici:

COMPARABILI	1	2	3	4
notaio	M. Holler	M. Williamson Taylor	S. Farruggia	M. Zaccaria
repertorio	6458	1031	178	5980
data atto	07.02.2025	21.02.2025	27.03.2025	05.08.2025
parti	privato/privato	privato/privato	privato/privato	privato/privato
indirizzo	via A. Lamarmora n. 7	via N. Sauro n. 20	via A. Lamarmora n. 4	via A. Diaz, 21
Foglio catastale	4	4	4	4
mappali	2037	1758	1858	1114
subalterni	10-24	25-40	23-25	3-11
cat. catastale	A/2+C/6	A/2+C/6	A/2+C/6	A/2+C/6
tipologia	appartamento p. primo + garage p.sottostrada	appartamento p. terra + garage p.sottostrada	appartamento p. secondo + rip e garage p.terra	appartamento p. secondo + garage p.terra
prezzo vendita	€ 150.000,00	€ 167.000,00	€ 155.000,00	€ 160.000,00
periodo di costruzione	C.E. 95+ C.E. 96+ C.E. 99 + C.E. + Rich. Abitabilità 2000	C.E. 2003+ PDC 2004+DIA sanatoria 2005+ Rich. Abitabilità 2006	LE 1974+C.E. sanatoria 1998+SCIA 2025	C.E.1979 + Abitabilità 1980 SCIA 2025
vetustà dalla costruzione (anni)	25	19	51	46
classe energetica	E	D	F	F
superficie omogeneizzata (mq)	89,5	101,5	142,5	127
incidenza €/mq	€ 1.675,97	€ 1.645,32	€ 1.087,71	€ 1.259,84



I precedenti dati consentono alcune immediate considerazioni che in sintesi sono:

- a. tutti gli immobili comparati, posti a breve distanza, appartengono al medesimo contesto urbano, garantendo così una maggiore omogeneità;
- b. il valore medio unitario dei beni residenziali (€/mq omog.to) è pari ad € 1.417,21/mq circa;
- c. il valore unitario massimo dei beni residenziali dichiarato (€/mq omog.to) pari ad € 1.675,97/mq, è riferito ad un'unità residenziale con rispettivo garage appartenente ad un fabbricato di recente edificazione posto nelle vicinanze dell'immobile comparato al quale maggiormente si accosta per periodo di edificazioni e quindi per caratteristiche costruttive e prestazione energetica;
- d. il valore unitario del secondo comparabile (€/mq omog.to) pari ad € 1.645,32/mq, è riferito ad un'unità residenziale con rispettivo garage appartenente al medesimo fabbricato dell'immobile comparato con il quale condivide quindi a piano titolo le caratteristiche costruttive, le finiture e prestazione energetica;
- e. il valore unitario minimo dei beni residenziali dichiarato (€/mq omog.to) pari ad € 1087,95/mq, attinente all'unità residenziale maggiormente vetusta, quindi di minor appetibilità sotto il profilo energetico;
- f. i prezzi unitari tendono a decrescere in ragione della maggior vetustà degli immobili comparati;
- e. lo stato di manutenzione, rifiniture ed impianti dei comparabili nn. 3 e 4, con ogni probabilità sono simili tra loro.

La 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.

Calcolo della superficie commerciale:

- abitazione p. primo:	mq	76,00 x 1,00 =	mq	76,00
- poggioli p. primo:	mq	10,00 x 0,25 =	mq	2,50
- abitazione p. sottotetto:	mq	94,20 x 0,70 =	mq	65,94
- terrazzo p. sottotetto:	mq	6,40 x 0,25 =	mq	1,60
- garage p. sottostrada:	mq	34,50 x 0,50 =	mq	17,25
	sommano		mq	163,29

Per quanto attiene la verifica delle caratteristiche intrinseche dei beni a fini valutativi si evidenzia:

- che il lotto in oggetto, di recente edificazione, presenta locali con finiture, imensioni ed a illuminazione adeguate (maggiore appetibilità);
- che l'immobile è posto in un contesto urbano consolidato, nelle vicinanze del centro paesano (maggiore appetibilità);
- che il lotto non è regolare sotto il profilo urbanistico (minore appetibilità).

VALORE DELL'INTERO

Dalla combinazione dei dati precedentemente ricavati si perviene ai seguenti valori di mercato dell'intero compendio:

Valore unitario minimo: € 1.087,00/mq.



valore unitario massimo: € 1.675,00/mq.

VALORE DELL'INTERO: € 260.000,00.

(diconsi Euro duecentosessantamilavirgolazero). Detraendo i costi relativi alla regolarità amministrativa di € 10.000,00 ed agli oneri condominiali quantificato in € 1.031,00 circa, si ottengono € 248.969, 00.

Il valore del lotto è determinato da quello dell'intero meno la riduzione in percentuale "per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto" (15% circa).

STIMA DEL LOTTO: € 248.969, 00 - 15% = € 211.623,65.

Arrotondabili ad € **210.000,00**

(diconsi Euro duecentodiecimilavirgolazero).

(*) compresa l'incidenza del terreno.

Due Carrare, li 30.10.2025

Il C.T.U.

-arch. Mara Zanotto-





14. ALLEGATI

- Allegato n. 1 Elaborato planimetrico ed elenco sub;
- Allegato n. 2 Visura storica per immobile catasto fabbricati;
- Allegato n. 3 Visura storica per immobile catasto fabbricati;
- Allegato n. 4 Planimetria catastale;
- Allegato n. 5 Planimetria catastale;
- Allegato n. 6 Estratto di mappa;
- Allegato n. 7 Visura storica per immobile catasto terreni;
- Allegato n. 8 P.D.C. n. 119/03 p.e. n. 317 del 30.10.2003;
- Allegato n. 9 D.I.A. a sanatoria n. 411/05 del 04.11.2005;
- Allegato n. 10 Domanda di Agibilità n. 18/2006 del 16.01.2006;
- Allegato n.11 Attestazione prot. n. 0012615 del 06.04.2006;
- Allegato n.12 Stralcio tavola P.I.;
- Allegato n.13 Stralcio N.T.O.;
- Allegato n.14 Provenienza: Atto di Compravendita;
- Allegato n.15 Ispezione per dati anagrafici CC.RR.II;
- Allegato n.16 Estratto bilancio preventivo;
- Allegato n.17 Mappa catastale con comparabili evidenziati;
- Allegato n.18 Comparabili: atto rep. n. 6458 del 07.02.2025 notaio M. Holler;
- Allegato n.19 Comparabili: atto rep. n. 1031 del 21.02.2025 notaio M. W. Taylor;
- Allegato n.20 Comparabili: atto rep. n. 178 del 27.03.2025 notaio S. Farruggia;
- Allegato n.21 Comparabili: atto rep. n. 5980 del 05.08.2025 notaio M. Zaccaria.

