

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Tribunale di PADOVA

Giudice per le Esecuzioni: Dott. G. G. AMENDUNI

Protocollo della causa: 185/25

PREMESSA

Il sottoscritto Arch. ENRICO CAPUTO, residente in PADOVA Via ARMISTIZIO 29/F, avente studio professionale in PADOVA Via ARMISTIZIO 29/F, iscritto all' Ordine degli Architetti di Padova al n. 1614 e all'Albo dei Consulenti Tecnici al n. 399, con ordinanza di nomina del 16.09.2025, ha ricevuto l'incarico, dall'Illustrissimo Giudice per le Esecuzioni Dott. G. G. AMENDUNI, di rispondere ai quesiti di seguito formulati.

L'esperto

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; 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; 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 l 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 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.; alleggi le visure catastali e il certificato di destinazione urbanistica; indichi le caratteristiche energetiche dell'immobile e alleggi 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.*

Trattasi di unità immobiliare costituita da appartamento con garage, in zona centrale a SELVAZZANO DENTRO (PD)

CONTESTO URBANO

Il bene in questione si trova a Selvazzano Dentro, comune di 22.800 abitanti, posto circa 13 km ad ovest di Padova, ai confini con il parco dei Colli Euganei ma all'interno della prima cintura urbana di Padova. La zona fa parte del hinterland padovano ed è ben attrezzata e collegata alla città. Il comune è inoltre discretamente dotato di infrastrutture e servizi, sono presenti: sede comunale, scuola dell'infanzia, primaria e secondaria, centro civico, biblioteca comunale, impianti sportivi, palazzetto dello sport, distretto sanitario ULSS 6 Euganea, ufficio postale, farmacia. Le attività più diffuse sono di tipo residenziale e commerciale. I collegamenti con le principali arterie di traffico sovracomunale appaiono discreti.

Il fabbricato in oggetto si colloca lungo via Veneto (ex via Scapacchiò), strada di quartiere senza uscita, all'interno di una lottizzazione omogenea, caratterizzata da palazzine residenziali a tre-quattro piani con aree scoperte di pertinenza, compresa tra l'argine del fiume Bacchiglione ed il Parco della Villa. Nelle immediate vicinanze sono presenti ambienti paesaggistici rilevanti (fiume Bacchiglione, colli Euganei) ed elementi di attrazione turistica (villa , castello del Mottolo, campi da golf)



Via Veneto 4, SELVAZZANO DENTRO (PD)

RISPOSTE AL QUESITO

Punto n. 1

- Documenti depositati ex art. 567 c.p.c. -

Dalla verifica della documentazione fornita, risulta l'assenza dei sotto elencati documenti, i quali sono stati reperiti ed allegati in relazione dallo scrivente:

1. N.C.E.U. Visure storiche, elaborati planimetrici, planimetrie delle unità in oggetto;
2. Copia degli elaborati tecnici di "Concessione Edilizia" rilasciata dal Comune di Selvazzano Dentro -Atto di compravendita

Punto n. 2

- Sopralluoghi -

In data 17.10.25 alle ore 10.00, lo scrivente si recava in Via Veneto 4 a Selvazzano Dentro per effettuare i sopralluoghi di rito e verificare lo stato dei luoghi e la consistenza degli immobili, onde dare compiuta risposta ai quesiti posti dal Dott. Amenduni G. E.

Punto n. 3

- Descrizione dei beni pignorati -

ESTERNO: Il lotto residenziale ha una pianta triangolare ed è costituito da quattro fabbricati di quattro piani fuori terra, dalle corsie ed aree di manovra condominiali, distribuite lungo il perimetro e pavimentate in betonelle autobloccanti, e da spazi verdi, trattati a prato con alberature ad alto fusto.

Il complesso, denominato "Condominio Azzurra", possiede quattro numeri civici, due accessi carrabili, protetti da cancello automatizzato e tre accessi pedonali, posti lungo il fronte strada, per complessive 42 abitazioni.

L'area risulta recintata con ringhiera sul fronte principale a ovest, con rete metallica associata a siepe sugli altri lati. Le unità immobiliari in questione sono rappresentate da un'abitazione, posta al secondo ed ultimo piano, angolo sud est, e da un'autorimessa sul lato sud, della palazzina, in posizione centrale, corrispondente al civico 4.

I fabbricati, dichiarati abitabili nel 1987, sono stati realizzati con struttura in cemento armato, solai in latero cemento, pareti in muratura e finitura esterna di intonaco al civile, per la maggior parte rivestita da piastrelle in ceramica.

L'abitazione risulta finestrata sui lati sud ed est. I serramenti esterni sono costituiti da avvolgibili in plastica

INTERNI: L'abitazione appare mantenuta in mediocri condizioni ed è composta da: ingresso, soggiorno con cottura, disimpegno, bagno finestrato, camera matrimoniale, camera singola e due poggiali. Completa la consistenza un'autorimessa al piano terra.

Presenta un grado di finiture di qualità media: i serramenti interni sono in legno con vetrocamera, le porte interne sono in legno tamburato. Tutti i vani sono stati pavimentati con laminato effetto legno, per le due camere si è utilizzato parquet in legno, per il bagno piastrelle in ceramica; tutte le pareti risultano intonacate e dipinte, nel bagno e in cucina sono presenti rivestimenti in ceramica anche sulle pareti. L'altezza dei locali è pari a 2,70 mt, al piano terra 2,20 mt.

Sono presenti: un impianto di riscaldamento autonomo, alimentato a metano, con radiatori in acciaio, e impianto di raffrescamento composto da unità esterna e un solo split.

Si segnala che il soggiorno e l'angolo cottura allo stato attuale sono divisi da una parte in cartongesso mentre in origine formavano un unico ambiente.

Non si sono rilevati vizi o difetti evidenti a parte il naturale deterioramento delle finiture e un'infiltrazione umida che interessa una piccola parte del soffitto della camera matrimoniale.

3.a) Dati catastali:

N.C.E.U.: Comune di **Selvazzano Dentro**, VIA SCAPACCHIO`

fg. 15, mapp. 367, sub. **47**, cat. A/2, Classe 2, Consistenza 4 vani p. 2

fg. 15, mapp. 367, sub. **33** cat. C/6, Classe 2, Consistenza 16 mq. p. T

A cui corrisponde al Catasto Terreni:

N.C.T.: fg. 15, mapp. 367, ENTE URBANO are 58 ca. 32

VARIAZIONI al N.C.E.U.:

Le unità descritte al: **fg. 15, mapp. 367, sub. 47 e sub. 33** derivano da:

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/01/1993 in atti dal 28/11/1995 (n. 266.8/1993)
- CLASSAMENTO AUTOMATICO del 23/12/1987 in atti dal 05/09/1990 (n. 23156/1987)
- Impianto meccanografico del 01/01/1989

VARIAZIONI al N.C.T.:

L'unità descritta al: **fg. 15, mapp. 367**, ENTE URBANO deriva dalla soppressione della particella fg. 15 mapp. **343** per

- FRAZIONAMENTO in atti dal 24/02/1986 (n. 82382)

dalla soppressione della particella fg. 15 mapp. **85** per

- FRAZIONAMENTO del 26/03/1980 in atti dal 28/06/1981 (n. 970)
- Impianto meccanografico del 01/03/1971

CONFINI: L'abitazione confina a nord con altro appartamento, ad est con prospetto su cortile condominiale, a sud con altro appartamento e con prospetto su cortile condominiale e ad ovest con corpo scale condominiale.

CORRISPONDENZA CATASTALE: L'unica difformità, riscontrata dallo scrivente in sede di sopralluogo è riferibile alla separazione dell'angolo cottura dal soggiorno operata mediante la realizzazione di una parete in cartongesso e dalla trasformazione di una portafinestra in finestra

E'consigliabile un aggiornamento della planimetria catastale (pratica DocFa) che rappresenti la situazione dello stato di fatto attuale.

3.b) Corrispondenza dei beni con atto di pignoramento e istanza di vendita.

Nell'Atto di Pignoramento Rep. n. 4804/2025 del 24/04/2025, dell'Avv.to _____ per
trascritto a Padova in data 05/08/2025 ai nn. 31847/22188
risultano colpiti i seguenti soggetti:

- Proprietà per ½ in reg. di separaz. dei beni
- Proprietà per ½ in reg. di separaz. dei beni
per l'intera proprietà su abitazione di tipo civile e autorimessa identificati al:

N.C.E.U.: Comune di **Selvazzano Dentro**, VIA SCAPACCHIO`

fg. 15, mapp. 367, sub. **47**, cat. A/2, Classe 2, Consistenza 4 vani p. 2

fg. 15, mapp. 367, sub. **33** cat. C/6, Classe 2, Consistenza 16 mq. p. T

La corrispondenza tra quanto descritto negli Atti di Pignoramento e la consistenza catastale risulta corretta.

3.c) Stato di possesso del bene.

Dalle Visure catastali effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Padova, gli immobili identificati al:

Comune di SELVAZZANO DENTRO-Catasto dei Fabbricati-

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sez. urbana	Foglio	Part	Sub.	Zona Cens	Micr Zona	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita Euro	
1		15	367	33	2		C/6	2	16 mq.	Totale: 16 m²	42,14	VARIAZIONE del 26/05/2014 Pratica n. PD0100953 in atti dal 26/05/2014 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 93926.1/2014)
2		15	367	47	2		A/2	2	4 vani	Totale: 77 m² Totale escluse aree scoperte: 73 m²	464,81	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/01/1993 in atti dal 28/11/1995 (n. 266.8/1993)
Indirizzo		Via SCAPACCHIO` Piano T-2										

SITUAZIONE DEGLI INTESTATI:

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			Proprietà per ½ in reg. di separaz. dei beni
2			Proprietà per ½ in reg. di separaz. dei beni
DATI DERIVANTI DA		Atto del 26/09/2002 Pubblico ufficiale FRANCESCO CRIVELLARI Sede PADOVA (PD) Repertorio n. 221343 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 28038.1/2002 Reparto PI di PADOVA in atti dal 03/10/2002	

dal **26/09/2002** risultano in proprietà di:

- Proprietà per ½ in reg. di separaz. dei beni
- Proprietà per ½ in reg. di separaz. dei beni
Ciò è avvenuto a seguito di: ATTO DI COMPRAVENDITA del **26/09/2002**, Repertorio n. 221343, Rogante: Notaio FRANCESCO CRIVELLARI Sede PADOVA trascritto a Padova in data 02/10/2002 ai n.ri 40778/28038, per mezzo del quale i sigg. hanno acquistato dai sigg. la piena proprietà delle unità immobiliari sopradescritte

Allo stato attuale gli immobili risultano occupati dai proprietari

3.d) Formalità gravanti a carico dell'acquirente

Dalla documentazione a disposizione, non risultano insistere sui beni pignorati formalità che resteranno a carico dell'acquirente, eccetto le spese per regolarizzazione edilizia (CILA Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) e catastale (pratica DocFa)

Costi per **regolarizzazione** stimati in circa **2.500 euro**

3.e) Formalità gravanti non opponibili all'acquirente

A tutt'oggi sui beni pignorati sussistono le seguenti **formalità**:

- 01/12/2006 Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario del 28/11/2006, Rep. n. 252466/31019, della durata di 30 anni, con atto a rogito del Notaio CRIVELLARI Francesco sede Padova, per la somma capitale di euro 160.000,00 e somma totale di euro 240.000,00, iscritta a Padova in data 01/12/2006 ai numeri 64869/16839
a favore di

contro

gravante su:

- l'intero diritto di proprietà sui beni immobili sopra descritti

- 07/03/2012 Atto tra vivi - costituzione di fondo patrimoniale del 01/03/2012 Rep. n. 15112/8364 con atto del Notaio LUCA Gianpiero sede Abano Terme (PD) trascritta a Padova in data 07/03/2012 ai numeri 8042/5779
a favore di

contro

gravante su:

- l'intero diritto di proprietà sui beni immobili sopra descritti

- 14/11/2022 Ipoteca legale concessione amministrativa/riscossione-ruolo e avviso di addebito esecutivo del 11/11/2022 emesso dall'Agenzia Delle Entrate-Riscossione, Rep. n. 4617/7722, importo capitale euro 24.384,65, importo totale euro 48.769,30, iscritta a Padova in data 14/11/2022 ai numeri 46614/9259
a favore di

contro

gravante su:

- ½ di proprietà sui beni immobili sopra descritti

-05/08/2025 Atto di Pignoramento Rep. n. 4804/2025 nascente da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili notificato da Ufficiale Giudiziario con sede in Padova (PD) in data 28/07/2025, trascritto a Padova in data 05/08/2025 ai numeri 31847/22188
a favore di

contro

gravante su:

- l'intero diritto di proprietà sui beni immobili sopra descritti

3.f) Conformità edilizia ed urbanistica dell'opera.

Dall'esame di tutta la documentazione riguardante la Licenza Edilizia per la realizzazione del fabbricato, risulta:

24/10/1986 – Concessione Edilizia Reg. n. **83/86** Prat. n. 237/84, rilasciata a Soc.

per COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO AD USO CIVILE ABITAZIONE NEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE CON-VENZIONATO DENOMINATO “ ”

22/01/1988 – Concessione Edilizia Reg. n. **11/88** Prat. n. 238/87, rilasciata a Soc.

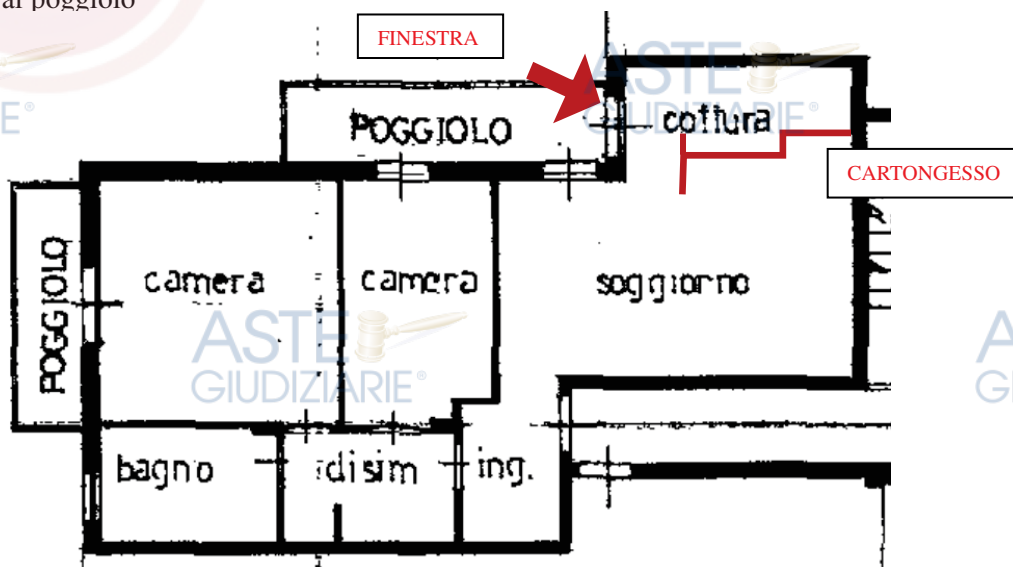
per VARIANTE IN CORSO D'OPERA AL FABBRICATO AD USO CIVILE ABITAZIONE NEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATO DENOMINATO “ ”
AUTORIZZATO CON C.E. n. 83/86 del 24/10/1986

18/03/1988 – Autorizzazione per Abitabilità Reg. n. **237/84 238/87** Prot. n. **1540/88**, rilasciata a Soc.

per FABBRICATO AD USO CIVILE ABITAZIONE

L'unica difformità, riscontrata dallo scrivente in sede di sopralluogo, rispetto alla a Concessione Edilizia in sanatoria del 1988 è riferibile alla realizzazione di una parete in cartongesso che separa l'angolo cottura dal soggiorno. Tale difformità interessa anche la rappresentazione planimetrica catastale.

Un'altra difformità riguarda la trasformazione in finestra della portafinestra che dal vano cottura conduce al poggiolo



Stato di fatto- planim. catastale

3.g) Diritti di comproprietà

Non si rilevano diritti di comproprietà con altri soggetti estranei al pignoramento.

3.h) Opere abusive e sanatoria

Ai fini di una regolarizzazione edilizia delle difformità sopradescritte, si ritengono necessarie:

- una CILA in sanatoria per modifiche interne e forometriche (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata)
- una pratica DocFa per aggiornamento catastale

Il costo per tali procedure si può stimare in complessivi **2.500 euro**, comprensivi di sanzioni, diritti e compensi professionista.

3.i) Spese fisse di gestione o di manutenzione

I costi fissi di gestione e manutenzione si stimano in circa euro 500,00 annui.

Punto n. 4

- Stima del valore dei beni -

In relazione alla commerciabilità dei beni, lo scrivente ritiene opportuna la messa in vendita in lotto unico

-PROCEDIMENTO COMPARATIVO DI STIMA PER CONFRONTO DIRETTO.

Ai fini della valutazione del valore dei fabbricati, nello stato di fatto in cui si presentano, si è proceduto utilizzando il metodo "diretto comparativo", sulla base dei prezzi medi di mercato di immobili con caratteristiche simili ed edificati in aree e zone del territorio simili dal punto di vista urbanistico e commerciale.

La valutazione dei beni, nello stato di fatto attuale, viene determinata dal confronto con immobili di analoga consistenza, destinazione d'uso, collocazione urbana, stato di conservazione, finiture e caratteristiche funzionali.

Determinazione del Valore medio di mercato:-

Dai dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, si ricavano gli importi medi per categorie di immobili. Da ricerche compiute presso operatori immobiliari, pubblicazioni di settore e siti specializzati, riguardo ai prezzi di offerta e di compravendite avvenute è emerso un valore medio per immobili con analoga destinazione e consistenza, siti in zone di analoga appetibilità nel territorio comunale, pari a:

Abitazioni civili in normale stato di conservazione in SELVAZZANO DENTRO

O.M.I.:	oscillante tra 1.100 €/mq. e 1.350 €/mq.	Si deduce un valore medio di	1.225 €/mq.
Borsino Imm:	oscillante tra 991 €/mq. e 1.281 €/mq.	Si deduce un valore medio di	1.136 €/mq.
Offerte imm.:	oscillante tra 1.200 €/mq. e 1.800 €/mq.	Si deduce un valore medio di	1.500 €/mq.

Si ritiene opportuno riferirsi a un valore unitario medio di **euro 1.250/mq.**



SUPERFICIE COMMERCIALE compresa muratura di pertinenza

livello	Superficie mq.	H locali mt.	coefficienti	Mq. commerciali
P. INTERRATO				
GARAGE	17,0	2,20	1,00	17,0
P. TERZO				
INGRESSO	3,5	2,70	1,00	3,5
SOGGIORNO	17,2	2,70	1,00	17,2
COTTURA	6,4	2,70	1,00	6,4
POGGIOLO	5,8	---	0,35	2,0
DISIMPEGNO	5,7	2,70	1,00	5,7
CAMERA	9,5	2,70	1,00	9,5
CAMERA MATRIMONIALE	14,1	2,70	1,00	14,1
BAGNO	5,2	2,70	1,00	5,2
MURATURA DI PERTINENZA	10,0		1,00	10,0
TOT. SUP. COMMERCIALE				90,60

Valore commerciale:

mq. 90,60 X 1.250,00 €/mq = € 113.250,00

In considerazione dell'assenza di garanzie per vizi, tenuto conto della necessità di addivenire alla vendita in tempi brevi, si ritiene opportuno applicare al valore commerciale un coefficiente di deprezzamento pari al 15%:

Risulta pertanto: € 113.250,00 X 0,85 = € 96.262,50

Dedotte le spese per regolarizzazione edilizia e catastale - € 2.500,00 =
€ 93.762,50

Valore a base d'asta arrotondato a: € **94.000,00 (novantaquattromila,00)**

Con riferimento alle **vendite giudiziali** già concluse, desunte da informazioni fornite da **Astalegale**, si rilevano 11 immobili in località Selvazzano Dentro centro, con caratteristiche similari alle unità in questione:

VIA VENETO, 6/1 - Appartamento al piano terra con pertinenziali ripostiglio e garage al piano sottostrada di mq. 121,97, facenti parte del fabbricato "C" nel complesso condominiale denominato "Azzurra". Cl. En. G. Occupato senza titolo
Valutato 150.000,00 euro e aggiudicato nel 2016 a **87.000,00 euro**

VIA MONACHE, 20 - Appartamento ai piani primo e secondo, con annesso cortile di pertinenza esclusiva al piano terra, per mq 150 ca. Occupato senza titolo.
Valutato 131.000,00 euro e aggiudicato nel 2018 a **111.000,00 euro**

VIA VIVALDI, 27 - VENDITA MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA - Abitazione al piano primo, garage al piano interrato e relativa quota di terreno adibito ad area ecologica, siti all'interno del complesso immobiliare - Fabbricato B. Parzialmente arredato. Occupato con titolo.
Valutato 94.000,00 euro e aggiudicato nel 2018 a **71.500,00 euro**

VIA VIVALDI, 27 - LOTTO B - VENDITA MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA - Abitazione al piano primo e sottotetto, garage al piano interrato e relativa quota di terreno adibito ad area ecologica, siti all'interno del complesso immobiliare - Fabbricato B. Occupato senza titolo.
Valutato 163.000,00 euro e aggiudicato nel 2018 a **99.000,00 euro**

VIA VIVALDI, 27 - LOTTO C - VENDITA MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA - Abitazione al piano primo e sottotetto, garage al piano interrato e relativa quota di terreno adibito ad area ecologica, siti all'interno del complesso immobiliare - Fabbricato B. Occupato con titolo. Valutato 207.000,00 euro e aggiudicato nel 2018 a **152.000,00 euro**

VIA VIVALDI, 27 - LOTTO D - VENDITA MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA - Abitazione al piano primo e sottotetto, garage al piano interrato e relativa quota di terreno adibito ad area ecologica, siti all'interno del complesso immobiliare - Fabbricato B. Parzialmente arredato. Libero. Valutato 159.000,00 euro e aggiudicato nel 2018 a **116.000,00 euro**

VIA VIVALDI, 27 - LOTTO E - VENDITA MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA - Abitazione al piano primo e sottotetto, garage al piano interrato e relativa quota di terreno adibito ad area ecologica, siti all'interno del complesso immobiliare - Fabbricato B. Parzialmente arredato. Libero. Valutato 140.500,00 euro e aggiudicato nel 2018 a **88.000,00 euro**

VIA VIVALDI, 27 - LOTTO F - VENDITA MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA - Abitazione al piano terra con area esclusiva, garage al piano interrato e relativa quota di terreno adibito ad area ecologica, siti all'interno del complesso immobiliare - Fabbricato B. Parzialmente arredato. Libero. Valutato 140.500,00 euro e aggiudicato nel 2018 a **72.500,00 euro**

VIA VIVALDI, 27 - LOTTO G - VENDITA MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA - Abitazione al piano terra, garage al piano interrato e relativa quota di terreno adibito ad area ecologica, siti all'interno del complesso immobiliare - Fabbricato B. Parzialmente arredato. Libero. Valutato 86.500,00 euro e aggiudicato nel 2018 a **77.000,00 euro**

VIA VIVALDI, 27 - VENDITA MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA - Abitazione al piano primo e sottotetto, garage al piano interrato e relativa quota di terreno adibito ad area ecologica, siti all'interno del complesso immobiliare - Fabbricato B. Occupato con titolo. Valutato 84.000,00 euro e aggiudicato nel 2018 a **63.000,00 euro**

VIA VIVALDI, 27 - LOTTO I - VENDITA MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA - Abitazione al piano terra con area esclusiva, garage al piano interrato e relativa quota di terreno adibito ad area ecologica, siti all'interno del complesso immobiliare - Fabbricato B. Parzialmente arredato. Occupato con titolo. Valutato 86.500,00 euro e aggiudicato nel 2018 a **66.000,00 euro**

Si può dedurre, da tale rapporto, che i prezzi di aggiudicazione possono diminuire rispetto ai valori di stima, di una percentuale che varia dal 50% al 15% circa, indipendentemente dalle superfici commerciali.

Si tenga presente infine che il prezzo d'acquisto, ricavato dall'atto di compravendita del 2002, risulta essere pari a 62.000,00 euro (capitale rivalutato al 2026 corrispondente a € 79.105,80)

Lo scrivente, in considerazione di quanto riportato, ritiene che il più probabile valore a base d'asta possa essere il seguente:

Valore a base d'asta: € 94.000,00 (novantaquattromila,00)

Probabile valore di aggiudicazione: € 90.000,00

Punto n. 5

- Normativa urbanistica, strumenti attuativi.; -

Lo strumento urbanistico vigente, indica la zona nelle immediate vicinanze dell'edificio in oggetto, come: "ZONE RESIDENZIALI B" (artt. 18 e 20 delle N.T.O.)

Zone B Parti di territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A e con indice di edificabilità fondiaria superiore a 1,50 mc/mq. La destinazione d'uso è prevalentemente residenziale.

Art. 18 – Destinazioni d'uso

b) Z.T.O. "B – C1"

Oltre alle destinazioni residenziali e salvo diverse disposizioni date per le singole zone, sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- attrezzature ed impianti pertinenti le zone residenziali: cabine elettriche, telefoniche, impianti tecnologici, ecc.
- attrezzature pubbliche o di interesse pubblico pertinenti gli insediamenti residenziali.
- Sono sempre ammesse le destinazioni d'uso commerciali e direzionali la cui superficie lorda di pavimento risulti contenuta entro il limite di m² 250 per unità, e, laddove rientranti all'interno di uno strumento urbanistico attuativo, quelle commerciali dimensionate secondo quanto previsto dal vigente regolamento comunale per le suddette attività;
- palestre e altri spazi per l'attività fisica.

Art. 20 – Z.T.O. "B"

Destinazione d'uso: Art. 18 lettera b); per gli edifici con particolare valore di bene storico - architettonico - ambientale vale quanto specificato all'art. 11, ulteriori indicazioni possono essere contenute negli appositi "Repertori Normativi", le quali prevalgono sulle generalità della norma. Quelli di cui all'art. 3, comma 1, lettere a), b), c), d), e), f) del D.P.R. 380/2001 fatto salvo comunque, quanto indicato nei "Repertori Normativi" e quanto eventualmente riportato nelle tavole di piano.

Interventi ammessi:

- Aumento volumetrico del 20% degli edifici uni – bifamiliari con un massimo di m³ 150 per unità abitativa relativamente al volume esistente alla data di adozione del previgente P.R.G. (18.11.2003) applicabile una sola volta ed in aggiunta all'indice di edificabilità fondiaria di cui al Repertorio Normativo.
- Tale ampliamento è concesso in via prioritaria per il riutilizzo dei corpi precari.
- Riutilizzo dei corpi precari o aggiunti o delle superfetazioni, oggetto di condono edilizio di cui alla L. 47/85, mediante omogeneizzazione dell'edificio principale rispetto al volume globale esistente con ampliamento di cui al punto precedente. Tutti i corpi precari o aggiunti o superfetazioni non concessionate o non oggetto di condono edilizio e utilizzati secondo il presente punto, andranno demoliti senza ricostruzione.

Indice di edificabilità fondiaria: Secondo quanto indicato nel Repertorio Normativo.

Modalità d'intervento: In concessione diretta o con P.U.A. (P. di R.) se individuato nelle Tav. di P.I.

Tipologia edilizia: Secondo quanto indicato nel Repertorio Normativo

Altezze: H massima trova riferimento nel "Repertorio Normativo"

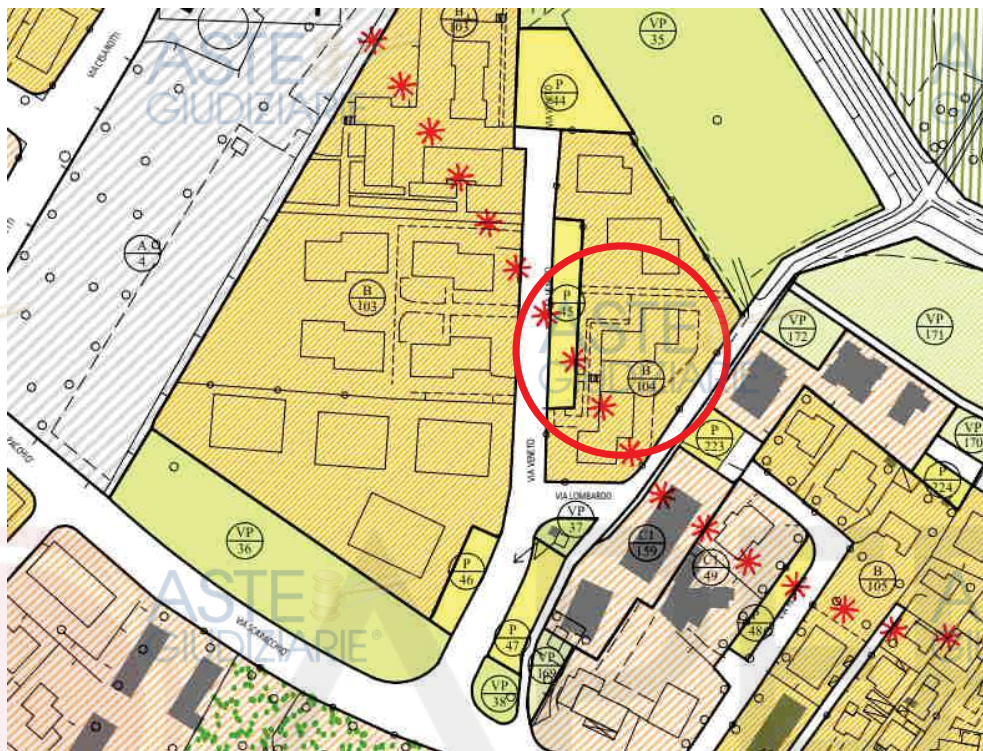
Distanza dalle strade: Minimo m 7,50, con l'esclusione delle strade a fondo cieco dove la distanza minima è di m 5,00. Può essere consentito l'allineamento Minimo m 5,00 o distanze diverse previo accordo tra le parti; si veda anche la lettera B dell'art. 12 delle presenti Norme

Distanze dai confini:

Distanze dai fabbricati: Minimo m. 10,00 tra pareti finestrate, in caso di pareti non finestrate m 5,00, derogabili secondo accordo tra le parti per distanze diverse e nei limiti di quanto previsto dal Codice Civile; si veda anche la lettera "A" dell'Art. 12 delle presenti Norme.

Valgono i disposti dell'Art. 9 e dell'ultimo comma art. 12 delle presenti norme

Deve essere sistemata a cortile pavimentato con un massimo del 50% e/o giardino con alberatura.



P.R.G. SELVAZZANO DENTRO

ASTE GIUDIZIARIE®

1. Documentazione Fotografica
2. Estratto Catastale NCT Scala 1:2000
3. NCEU –Planimetrie dell’Immobile, - Visure Storiche per Immobile
4. Licenza Edilizia, Agibilità- Elaborati grafici del progetto approvato,
5. Atto di compravendita.

Con quanto sopra scritto lo scrivente ritiene di aver compiutamente risposto ai quesiti posti dall' Ill.mo
G.E. Dott. Amenduni

Padova, 24 marzo 2026

Il C.T.U.
Dott. Arch. Enrico Caputo

