



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA

G.E. Dr.ssa Paola Rossi

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 216/24

(prossima udienza 18.03.2025)

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

CREDITORE PROCEDENTE

[redacted] con sede legale a [redacted]
[redacted] e per essa, quale mandataria [redacted], con sede
legale a [redacted], in persona del
procuratore, dott.ssa [redacted], rappresentata e difesa dall'avv. [redacted] del
foro di Bergamo.

DEBITORI

[redacted];
[redacted];
[redacted];
entrambi residenti ad [redacted]

ATTO DI PIGNORAMENTO

Notificato il 19.06.2024 rep. n. 4066 Atti Giudiziari, trascritto a Padova il 26.07.2024 ai
nn. 29156/20807.

INDICE

- 1. Incarico - Giuramento - Quesito pag. 3
- 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.	5
5.	Indagini svolte	pag.	6
6.	Dati identificativi del lotto unico	pag.	7
6.1.	Diritto Venduto	pag.	7
6.2.	Ditta Intestata	pag.	7
6.3.	Ubicazione	pag.	7
6.4.	Qualità	pag.	7
6.5.	Descrizione Catastale	pag.	8
6.6.	Confini	pag.	9
6.7.	Descrizione del Lotto	pag.	9
6.8.	Occupazione	pag.	12
7.	Regolarità Edilizia	pag.	12
8.	Destinazione urbanistica dell'area.....	pag.	13
9.	Provenienza.....	pag.	13
10.	Formalità pregiudizievoli	pag.	14
11.	Oneri di natura condominiale.....	pag.	16
12.	Caratteristiche energetiche del lotto	pag.	16
13.	Stima del lotto	pag.	16
14.	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 05.09.2024, presentatosi dal Funzionario Giudiziario della Cancelleria competente il giorno 09.09.2024, dopo aver prestato il giuramento 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.. "la esponente, come sopra difesa e rappresentata,
dichiara

di voler sottoporre ad esecuzione forzata per espropriazione i seguenti beni immobili di proprietà dei signori [REDACTED] e [REDACTED], per la quota di ½ ciascuno del diritto di piena
in Comune di Abano Terme (PD)

UNITÀ NEGOZIALE 1

Immobile n. 1

Catasto FABBRICATI – Foglio 12 - Particella 210 - Sub. 9 - Natura A3-Abitazione di tipo economico – Cons. 5,5 vani n- Indirizzo MONTE GRANDE – N. Civico 3 – Piano T-3

Immobile n. 2

Catasto FABBRICATI - Foglio 12 - Particella 736 - Sub. 3 - Natura C6-stalle scuderie
rimesse autorimesse - Cons. 13 mq - Indirizzo MONTE GRANDE - N. Civico- - Piano
T" ..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 l'identificazione catastale degli immobili pignorati censiti

• al Catasto Terreni:

- a seguito di Variazione identificativi per "ALLINEAMENTO MAPPE" Pratica n.
PD0011952 del 15.01.2010, è stata soppressa la particella n. 530 e sostituita
dall'attuale n. 1742;
- a seguito di Variazione identificativi per "ALLINEAMENTO MAPPE" Pratica n.
PD0011890 del 15.01.2010, è stata soppressa la particella n. 532 e sostituita
dall'attuale n. 1737;

• al Catasto Fabbricati

- a seguito di Variazione identificativi per "ALLINEAMENTO MAPPE" Pratica n.
PD0011953 del 15.01.2010, è stata soppressa la particella n. 210 e sostituita
dall'attuale n. 1742;
- a seguito di Variazione identificativi per "ALLINEAMENTO MAPPE" Pratica n.
PD0011891 del 15.01.2010, è stata soppressa la particella n. 576 e sostituita
dall'attuale n. 1737;

Tutti gli altri dati catastali dei beni colpiti, **non** hanno subito variazioni e 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 Abano Terme, località Monteortone, in via Montegrande n. 3.

Trattasi della **piena proprietà** di un appartamento ad uso residenziale ubicato al piano terzo, con annessi due ripostigli al piano terra, appartenenti ad un fabbricato condominiale di complessive otto unità, nonché del retrostante garage su manufatto accessorio.

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 Abano Terme 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, nonché 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. 14 stampe;
 - indagini di mercato in loco;
- ispezioni ed indagini tutte utili alla stima.

6. DATI IDENTIFICATIVI DEL LOTTO

6.1 DIRITTO VENDUTO

Piena proprietà.

6.2 DITTA INTESTATA

[REDACTED];
[REDACTED]
[REDACTED].

6.4 UBICAZIONE

Comune di Abano Terme (PD), località Monteortone, via Montegrande n. 3.

6.5 QUALITA'

Appartamento ad uso residenziale ubicato al piano terzo, con annessi due ripostigli al



piano terra, nonché garage posto su retrostante manufatto accessorio.

6.6 DESCRIZIONE CATASTALE

Appartamento e ripostigli

Unità immobiliari distinte al:

Catasto Fabbricati: Comune di Abano Terme, Fg. 12:

mapp.	sub	ubicazione	P.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.	Cat.	Rendita
1742	9	via Monte Grande n. 3	T-3	A/3	1	5,5 vani	95 m ²		€ 306,78

(cfr. visura storica per immobile: all. n. 1 e planimetria catastale: all. n. 2).

Appartenenti al fabbricato eretto sull'area distinta al:

Catasto Terreni: Comune di Abano Terme, Fg. 12, mapp. 1742, ente urbano, di are 01.80 (si veda area evidenziata in giallo nell'estratto di mappa: all. n. 3 e visura storica per immobile all. n. 4).

Garage

Unità immobiliari distinte al:

Catasto Fabbricati: Comune di Abano Terme, Fg. 12:

mapp.	sub	ubicazione	P.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.	Cat.	Rendita
1737	3	via Monte Grande n. 3 Interno 1	T	C/6	2	13 m ²	13 m ²		€ 18,93

(cfr. visure storica per immobile: all. n. 5, e planimetria catastale: all. n. 6).

Appartenenti al fabbricato eretto sull'area distinta al:

Catasto Terreni: Comune di Abano Terme, Fg. 12, mapp. 1737, ente urbano, di are 00.50 (si veda area evidenziata in verde sempre nell'estratto di mappa: all. n. 3 e visura storica per immobile all. n. 7).

Fanno parte del lotto inoltre:

- l'area scoperta comune identificata al Catasto Terreni al Fg. 12, mapp. 529, accessorio, di are 03.10 (cfr. all. n. 8).



- la proporzionale comproprietà di tutte le parti comuni ai sensi dell'art. 1117 C.C. e seguenti.

6.7 CONFINI (in senso orario secondo il catasto fabbricati)

- **dell'appartamento al p. terzo:** Nord: affaccio su scoperto comune; Est: affaccio su scoperto comune e vano scala; Sud: vano scala ed altra unità; Ovest: affaccio su scoperto comune;

- **dei ripostigli al p. terra:** Nord ed Est: ingresso con vano scala comune; Sud: altra unità; Ovest: scoperto comune;

- **del garage al p. terra:** Nord: altra unità; Est: area scoperta, Sud: altra unità; Ovest: altra ditta.

6.8 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 terzo, con esposizione su tre lati (nord, est ed ovest) con annessi due ripostigli al piano terra, nonché garage posto sul retrostante manufatto accessorio. Il tutto appartenente al fabbricato condominiale di complessive otto unità, ubicato in Comune di Abano Terme, località Monteortone, al n. 3 di via Monte Grande, percorso ortogonale alla principale via Monteortone, collegata alla vicina SS250, denominata via Dei Colli, che mette in relazione i Comuni del circondario.

L'edificio, dal quale sono comodamente raggiungibili sia il centro cittadino abonese, che quello locale, si inserisce in un gradevole contesto geografico in cui la presenza di numerosi stabilimenti termali, costruiti in prossimità delle principali arterie di collegamento tra i centri di Abano e Montegrotto Terme, è mediata dalla presenza di edifici abitativi e commerciali dalle caratteristiche eterogenee, in un contesto urbano



ben servito da mezzi pubblici, attività commerciali e servizi di quartiere.

La costruzione, in aderenza a quanto sancito dal Piano INA-casa che allora promuoveva la costruzione di alloggi economici, è parte di un progetto urbano operato sul finire degli anni '50 dello scorso secolo, che vede l'edificazione di quattro corpi di fabbrica, pressochè identici in un nuovo nucleo urbano.

Il fabbricato contenente il presente lotto, il secondo partendo da sud, dalla conformazione geometrica regolare e compatta, con andamento prioritario longitudinale, innalzato su tre piani fuori terra, segue pedissequamente l'andamento del percorso viario, al quale è direttamente collegato.

Nell'alzato è possibile cogliere un basamento di servizio lapideo di minor levatura, destinato ai locali accessori, che precede le sovrastanti unità abitative, riproposte su ciascun livello mediante lo stesso modulo compositivo, leggibile nei prospetti dalle aperture regolarmente cadenzate, che ripropongono pedissequamente l'impianto distributivo interno.

L'intervento edilizio, operato negli anni '60 dello scorso 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 piana, intonaci esterni al civile (foto da n. 1 a n. 3).

Al confine di ponente trova spazio una sequenza di locali accessori ad uso garage, ciascuno dotato di accesso indipendente dal fronte ovest, innalzati su un unico livello e costituiti da onduline metalliche.

Lo scoperto comune, interamente recintato, è occupato dai camminamenti, dall'area di manovra per gli automezzi, nonchè dalle aiuole piantumate.

Al limite nord sono altresì presenti alcune aree, aventi accesso sempre dallo scoperto comune, diversamente allestite e definite da recinzione interna, di proprietà esclusiva





di alcuni condomini.

L'abitazione oggetto di stima, ubicata nella parte nord del fabbricato, è raggiungibile mediante l'ingresso comune con vano scale posizionato centralmente, dal quale si accede anche ai sottostanti ripostigli. Il garage, costituente il manufatto accessorio retrostante, è invece accessibile dallo scoperto comune.

Il lotto ha la seguente **COMPOSIZIONE**:

appartamento al p. terzo (altezza interna h. 290): ingresso (foto n. 4), , cucina (foto n. 5), tre camere (foto da n. 6 a n. 8), ed un bagno (foto n. 9); il tutto per una superficie lorda complessiva di mq 82,60 circa, più due poggiosi sui fronti est ed ovest di mq. 8,70 circa ed una veranda ad ovest posta in adiacenza alla cucina di mq. 6,40 circa;

ripostigli al p. terra (altezza interna h. 205): costituiti da due vani sequenziali, dalla conformazione geometrica regolare, con il lato maggiore in direzione longitudinale, illuminati naturalmente mediante apertura sul fronte ovest, ciascuno dotato di ingresso indipendente ed entrambi raggiungibili attraverso l'apposito vano ingresso comune (foto da n. 10 an. 12); il tutto si articola per una superficie lorda complessiva di mq 22,40 circa.

garage al p. terra (altezza interna h. 215): il terzo a partire da sud, dalla conformazione geometrica regolare, con il lato maggiore in direzione trasversale, avente accesso carraio diretto sul lato est dotato di portone basculante in metallo (foto da nn. 13-14); il tutto si articola per una superficie lorda complessiva di mq 13,10 circa.

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

pavimenti: ceramica (ingresso, cucina, due camere e bagno), parquet (una camera);

rivestimenti: piastrelle di ceramica (cucina e bagno);

serramenti interni: in legno di colore bianco;





serramenti esterni: in legno con vetro singolo ed avvolgibili plastici;

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

impianto elettrico: con tubazioni corrugate poste sottotraccia, probabilmente risalenti al periodo di edificazione;

impianto di riscaldamento: di tipo autonomo con generatore di calore posto all'interno della veranda; corpi scaldanti in acciaio;

impianto idrosanitario: con sanitari in vetrochina bianchi e gruppi miscelatori con leva monocomando per l'apertura dell'acqua calda e fredda.

6.9. OCCUPAZIONE

Per quanto accertato, il presente lotto risulta occupato dai proprietari, sig.ri [REDACTED]

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 per il fabbricato comprendente il presente lotto risulta rilasciata L.E. n. 1412 del 10.05.1957 (cfr. all. n. 9);
- che veniva poi rilasciato Permesso di Abitabilità del 09.01.1959 (cfr. all. n. 10);
- che per le modifiche realizzate in assenza di titolo legittimante, relative all'unità in oggetto, veniva poi rilasciata C.E. a sanatoria n. A 1676 prot. 1996 del 20.01.1994 (cfr. all. n. 11);
- che dal confronto tra lo stato di fatto con quanto autorizzato non sono emerse discrepanze quindi il lotto è da ritenersi regolare sotto il profilo amministrativo.



8. DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA

Il Comune di Abano Terme è dotato di Piano Regolatore Generale (P.R.G.); secondo tale strumento urbanistico il presente lotto ricade in area "C - A.S.T." con destinazione d'uso "R - Residenza" disciplinata in via principale dall'art. 12 delle relative N.T.A. (cfr. Stralcio tavola P.I.: all. n. 12 e N.T.A: 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 dei beni costituenti il presente lotto, è pervenuta ai sig.ri [REDACTED], per la quota di ½ ciascuno, con Atto di Compravendita n. 28595/10848 di rep. del 15.11.2007 a rogito notaio Giuliano Salerni di Padova (cfr. all. n. 14), trascritto a Padova presso la Conservatoria RR.II. il giorno 28.11.2007 ai nn. 61007/31964 e ai nn. 61008/31965:

- quanto al bene identificato al Catasto Fabbricati al Fg. 12 col mapp. 210, Sub. 9 (ora mapp. 1742 sub. 9), dal sig. [REDACTED] nato a [REDACTED], C.F. [REDACTED].

Al ventennio sig. [REDACTED] era proprietario esclusivo dei beni avendoli acquisiti dalla [REDACTED], nata a [REDACTED], con Atto di Compravendita n. 289032 di rep. del 10.04.1974 a rogito notaio Armando Crivellari, trascritto presso la Conservatoria RR.II. il giorno 16.04.1974 ai nn. 6373/5290.

- quanto al bene identificato al Catasto Fabbricati al Fg. 12 col mapp. 736, Sub. 3 (ora



mapp. 1737 sub. 3), dai sig.ri

- [REDACTED] nata a [REDACTED] il 1 [REDACTED], C.F. [REDACTED] [REDACTED] per la quota di diritto di usufrutto;
- [REDACTED] nato a [REDACTED] il 2 [REDACTED], C.F. [REDACTED], per la quota di diritto di $\frac{1}{2}$ di nuda proprietà;
- [REDACTED] nata ad [REDACTED] il 1 [REDACTED] 2, C.F. [REDACTED] [REDACTED] per la quota di diritto di $\frac{1}{2}$ di nuda proprietà.

Al ventennio i sig.ri [REDACTED], ciascuno per la propria quota di diritto, erano proprietari dei beni avendoli acquisiti [REDACTED]

con Atto di Compravendita n. 5076 di rep. del 09.10.1986 a rogito notaio Maria Gabriella Ronca di Abano Terme, trascritto a Padova presso la Conservatoria RR.II. il giorno 17.10.1986 ai nn. 21392/14630 e seguente rettifica n. 1994 di rep. del 09.02.1995 a rogito notaio Loris Camporese di Abano Terme, trascritto a Padova presso la Conservatoria RR.II. il giorno 27.02.1995 ai nn. 5348/3463.

Si evidenzia che in origine il compendio immobiliare, oltre all'appartamento, ai due ripostigli ed al garage, comprendeva probabilmente anche la piena proprietà di una porzione di giardino (come per altri condomini), nel caso di specie identificato al Catasto Terreni, Fg. 12, mapp. 525, semin arbor, di are 00.25, di cui risulta ancora proprietario il sig. [REDACTED], poiché non è stato trasferito ai sig.ri [REDACTED] che lo stanno comunque impropriamente occupando in modo esclusivo.

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 21.01.2025: all. nn. 15-16):



TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

nn 29156 R.G. e 20807 R.P. del 26.07.2024

a favore: ISEO SPV S.R.L. con sede a Conegliano (TV), C.F. 05045600268;

a carico: ██████████, ..omissis..;

██████████, ..omissis..;

titolo: atto di pignoramento immobiliare notificato il 19.06.2022 rep. n. 4066

Atti Giudiziari;

beni colpiti: Catasto Fabbricati, Comune di Abano Terme, Fg. 12:

mapp. 736, sub 3, Natura C/6;

mapp. 210, sub 9, Natura A/3;

diritto: piena proprietà.

ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

nn. 61009 R.G. e 14803 R.P. del 28.11.2007

a favore: B@NCA 24-7 S.P.A, con sede a Bergamo, C.F. 02805490162;

a carico: ██████████, ..omissis..;

██████████, ..omissis..;

titolo: concessione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario del

15.11.2007 n. 28596/10849 di rep. a rogito notaio Giuliano Salerni di

Padova, per la somma di € 156.000,00 e la durata di anni 35.

somma iscritta: complessivamente € 234.000,00

beni colpiti: Catasto Fabbricati, Comune di Abano Terme, Fg. 12:

mapp. 736, sub 3, Natura C/6;

mapp. 210, sub 9, Natura A/3;

diritto: piena proprietà.



11 ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Dalle informazioni acquisite è emerso che i condomini gestiscono in autonomia le tutte le spese condominiali che vengono equamente ripartite tra le otto unità ivi presenti.

Dalle quanto riferito, le spese fisse annue di gestione relative al lotto in oggetto possono essere attualmente quantificate in € 200,00 circa.

12. CARATTERISTICHE ENERGETICHE DEL LOTTO

In considerazione del periodo di edificazione, del sistema costruttivo, della conformazione geometrica dei locali, dello stato di manutenzione, degli impianti, nonchè dei serramenti esterni, si ritiene che il lotto non abbia una particolare valenza dal punto di vista energetico.

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 prudenziale valore da porre a base d'asta.

Criteria 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 verranno detratta la spesa relativa alla sistemazione dello scoperto, nonchè 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. 12, nel periodo fra il 01.01.2024 ed il 21.01.2025. 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 similari a quello in oggetto:



1. compravendita del 12.07.2024, notaio Salvatore di Lauro di Abano Terme, repertorio 4575 (cfr. all. n. 18) gli immobili oggetto di compravendita appartengono al fabbricato evidenziato in viola nell'all. n. 17;
2. compravendita del 26.07.2024, notaio Loris Camporese di Abano Terme, repertorio 89929 (cfr. all. n. 19) gli immobili oggetto di compravendita appartengono al fabbricato evidenziato in blu nell'all. n. 17;
3. compravendita del 11.12.2024, notaio Marilena Andolfi di Albignasego, repertorio 26044 (cfr. all. n. 20) gli immobili oggetto di compravendita appartengono al fabbricato evidenziato in azzurro nell'all. n. 17;
4. compravendita del 11.12.2024, notaio Salvatore di Lauro di Abano Terme, repertorio 5053 (cfr. all. n. 21) gli immobili oggetto di compravendita appartengono al fabbricato evidenziato in verde 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	S. Di Lauro	L. Camporese	M. Andolfi	S. Di Lauro
repertorio	4575	89929	26044	5053
data atto	12.07.2024	26.07.2024	11.12.2024	11.12.2024
parti	privato/privato	privato/privato	privato/privato	privato/privato
indirizzo	via Don Bosco, 13	via Fiume	via Monteortone, 38	via Monte Ceva, 21
Foglio catastale	12	12	12	12
mappali	782	869	1878	880
subalterni	7-17	2-12	17-26-40-41	1-8
cat. catastale	A/2+C/6	A/2+C/6	A/2+C/6	A/2+C/6

tipologia	appartamento p. primo + garage p.int.	appartamento p. primo + garage p. sott.	appartamento p. secondo + garage p. terra+ 2 p. auto scoperti	appartamento p. 1 + cantina e garage p. terra
prezzo vendita	€ 120.000,00	€ 182.000,00	€ 420.000,00	€ 150.000,00
periodo di costruzione	CE 1982+ variante 1984 +Abitabilità 1986	CE 1977+Abitabilità 1978+ SCIA 2024	PDC 2019+ SCIA 2020+SCA 2020	LE 1970+ LE 1971+ Abitabilità 1972
vetustà dalla costruzione (anni)	43	48	6	55
classe energetica	E	E	A4	F
superficie omogeneizzata (mq)	116	130,5	155	137,5
incidenza €/mq	€ 1.034,44	€ 1.394,63	€ 2.709,67	€ 1.090,90

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

- tutti gli immobili comparati sono riferibili al medesimo ambito geografico (seppur edificati in periodi diversi), garantendo così una maggiore omogeneità di caratteristiche del contesto;
- Il terzo comparabile ha un valore unitario che si discosta in modo importante rispetto agli altri e si riferisce ad un immobile di recente edificazione con caratteristiche architettoniche ed efficienza energetica decisamente superiori ai rimanenti immobili comparati. Si ritiene pertanto che lo stesso non possa essere utilizzato per la presente valutazione;
- il valore medio unitario dei beni residenziali (€/mq omog.to) è pari ad € 1.263,00/mq circa.

La superficie commerciale:

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

MARA ZANOTTO architetto

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

- 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 dalle planimetrie catastali.

Calcolo della superficie commerciale:

- abitazione p. terzo:	mq	82,60 x 1,00 =	mq	82,60
- veranda p. terzo:	mq	6,40 x 0,30 =	mq	1,92
- poggioli p. terzo:	mq	8,70 x 0,25 =	mq	0,17
- ripostigli p. terra :	mq	22,40 x 0,50 =	mq	11,20
- garage p. terra:	mq	13,10 x 0,50 =	mq	6,55
	sommano		mq	102,44

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

- che il lotto in oggetto è ubicato in un contesto geografico urbanisticamente consolidato e ben servito (maggiore appetibilità);
- che l'unità conserva le caratteristiche costruttive, le finiture e gli impianti del periodo di costruzione, quindi necessiterebbe di un intervento di ristrutturazione con la conseguente revisione impiantistica (minore appetibilità).

VALORE DELL'INTERO

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

MARA ZANOTTO architetto



Valore unitario minimo arrotondato: € 1.034,00/mq.

valore unitario massimo arrotondato: € 1.394,00/mq.

VALORE DELL'INTERO: € 110.000,00.

(diconsi Euro centodiecimilavirgolazero).

STIMA DEL LOTTO

Determinato dal valore dell'intero, al quale applicata la riduzione in percentuale "per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto" (15%), pertanto:

VALORE DEL LOTTO: € 110.000,00 - 15% = € 93.500,00.

Arrotondabili ad € 95.000,00*

(diconsi Euro novantacinquemilavirgolazero).

(*) compresa l'incidenza del terreno.

***** **

Due Carrare, li 29.01.2025



Il C.T.U.
-arch. Mara Zanotto-





14. ALLEGATI

- Allegato n. 1 Visura storica per immobile catasto fabbricati;
- Allegato n. 2 Planimetria catastale;
- Allegato n. 3 Estratto di mappa;
- Allegato n. 4 Visura storica per immobile catasto terreni;
- Allegato n. 5 Visura storica per immobile catasto fabbricati;
- Allegato n. 6 Planimetria catastale;
- Allegato n. 7 Visura storica per immobile catasto terreni;
- Allegato n. 8 Visura storica per immobile catasto terreni;
- Allegato n. 9 L.E. n. 1412 del 10.05.1957;
- Allegato n. 10 Permesso di Abitabilità del 09.01.1959;
- Allegato n.11 C.E. a sanatoria n. A 1676 prot. 1996 del 20.01.1994;
- Allegato n.12 Stralcio tavola P.I.;
- Allegato n.13 Stralcio N.T.A.;
- Allegato n.14 Provenienza: Atto di Compravendita;
- Allegato n.15 Ispezione per dati anagrafici CC.RR.II;
- Allegato n.16 Ispezione per dati anagrafici CC.RR.II;
- Allegato n.17 Stralcio estratto di mappa con comparabili evidenziati;
- Allegato n.18 Comparabili: atto rep. n. 4575 del 12.07.2024 notaio S. di Lauro;
- Allegato n.19 Comparabili: atto rep. n. 89929 del 26.07.2024 notaio L. Camporese;
- Allegato n.20 Comparabili: atto rep. n. 26044 del 11.12.2024 notaio M. Andolfi;
- Allegato n.21 Comparabili: atto rep. n. 5053 del 11.12.2024 notaio S. di Lauro.

***** ** *****

