

ING. CRISTINA FRANCHI

PERIZIA DI STIMA

TRIBUNALE DI PADOVA

Sezione I Civile

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 218/2025

G.E. Dr.ssa Silvia Segalina

Contro

“PERIZIA DI STIMA”

Tecnico incaricato Ing. Cristina Franchi

LOTTO DI VENDITA UNICO

BENE IN NOVENTA PADOVANA (PD) VIA SABBIONI, N. 22

0. PREMESSA

La sottoscritta ing. Cristina Franchi, iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Padova con il n. 4.056 e nell'Elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova con il n. 2.320, ricevuto incarico dal G.E. Dr.ssa Paola Rossi con provvedimento in data 31/10/2025, prestava giuramento secondo la formula di rito in data 04/11/2025, assumendo l'incarico di rispondere al seguente Quesito:

A) 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 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 il suo carattere storico-artistico;

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

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

g) in caso di sussistenza di eventuali diritti di comproprietà o di altri diritti reali con soggetti estranei indichi il valore della quota di pertinenza dell'esecutato e se è possibile lo stralcio di tale quota in natura o la divisione, redigendo, in

caso positivo, progetto di massima ai fini del giudizio di divisione;

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

PERIZIA DI STIMA

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: l'esperto è espressamente autorizzato ad acquisire detti dati inviando una mail all'indirizzo procedure.padova@astalegale.net e riportando quanto segue:

- il documento all'interno del quale sia presente l'autorizzazione del Giudice ad accedere ai dati;
- il Comune o - quanto alla città di Padova - il quartiere in cui è situato l'immobile per il quale deve essere elaborata la perizia estimativa.

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

Sulla base del Quesito posto, si relaziona quanto segue.

1. ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA EX ART. 567 C.P.C.

La sottoscritta ha, una volta ricevuto l'incarico, verificato la documentazione contenuta all'interno del fascicolo telematico presente sul P.C.T., confermandone la completezza e l'idoneità limitatamente allo scopo da conseguire.

La sottoscritta ha poi provveduto ad acquisire, autonomamente, copia conforme all'originale degli "Atti di Provenienza", che si allegano al termine della Relazione (vedi Allegato n. 4).

2. COMUNICAZIONE AI DEBITORI E AD EVENTUALI COMPROPRIETARI

A seguito di ricezione di comunicazione e-mail da parte del Custode Giudiziale, dott. Michele Antonucci, si è provveduto ad effettuare la visita di sopralluogo dei beni pignorati in data 03/12/2025 alle ore 15,00 alla presenza dello stesso dott. Antonucci, degli esecutati e della

3. DESCRIZIONE DEI BENI CON VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEGLI STESSI (Punti a) e b) del Questito)

La procedura colpisce la piena proprietà, in ditta dei

per la quota di 1/2 (metà) ciascuno, dei seguenti beni:

N.C.E.U. Comune di Noventa Padovana - Foglio 5 - part. 415:

- sub 1 - B.C.N.C. - P. T.
- sub 2 - Natura A/2 - cl. 2 - vani 7 - P. T-1 - R Euro 813,42
- sub 3 - Natura C/6 - cl. 2 - mq 21 - P. T- R Euro 44,73

N.C.T. Comune di Noventa Padovana - Foglio 5 - part. 415 - Ente Urbano - ha 0.07.36.

Come riportato nell'Atto di Pignoramento, lo stesso colpisce tutti i beni sopra indicati, con ogni accessorio, adiacenze, pertinenze, comunioni, servitù attive e passive e quant'altro ad essi inerente.

Si segnala che, a pag. 8 dell'Atto di pignoramento, viene riportato erroneamente che i beni cadono in Comune di Padova.

Da una verifica dei documenti reperiti, si è riscontrata la conformità tra i dati contenuti sia nell' "Atto di Pignoramento" che nell' "Istanza di Vendita" e gli identificativi catastali attualmente in possesso dell'Agenzia del Territorio - Ufficio Catasto (visure datate 04/11/2025), che risultano essere (vedi Allegato n. 2):

C.F. Comune di Noventa Padovana - Foglio 5 - part. 415:

- sub 1 - B.C.N.C. - P. T. - Via Sabbioni n. 20;

PERIZIA DI STIMA



a seguito delle seguenti variazioni:

- Variazione Toponomastica del 15/06/2018 Praticai n. PD0102415 in atti dal 15/06/2018 Variazione Toponomastica d'Ufficio (n. 50646.1/2018);
- Variazione del 30/09/1996 in atti dal 26/11/1999 TS – Divisione – Fusione – Modifiche Interne (n. 9945/1996);
- sub 2 - Cat. A/2 - cl. 2 - 7 vani - Sup. cat. 162 mq - P. T-1 - Via Sabbioni n. 20
- R. Euro 813,42;

a seguito delle seguenti variazioni:

- Variazione Toponomastica del 15/06/2018 Praticai n. PD0102416 in atti dal 15/06/2018 Variazione Toponomastica d'Ufficio (n. 50647.1/2018);
- Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione del 30/09/1996 in atti dal 26/11/1999 TS – Divisione – Fusione – Modifiche Interne (n. 9945/1996);
- sub 3 - Cat. C/6 - cl. 2 - 21 mq - Sup. cat. 25 mq - P. T- Via Sabbioni n. 20 - R. Euro 44,47;

a seguito delle seguenti variazioni:

- Variazione Toponomastica del 15/06/2018 Praticai n. PD0102417 in atti dal 15/06/2018 Variazione Toponomastica d'Ufficio (n. 50648.1/2018);
- Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione del 30/09/1996 in atti dal 26/11/1999 TS – Divisione – Fusione – Modifiche Interne (n. 9945/1996).

Il fabbricato insiste sul terreno censito al:

- C.T. Comune di Noventa Padovana - Foglio 5 - mapp. 415 - Cat. Ente Urbano
- Sup. ha 00.07.36;

risultato delle seguenti variazioni:

- Tabella di Variazione del 02/10/2003 Pratica n. 6255 in atti dal 02/10/2003 (n. 25925.1/2003);
- Tipo mappale del 12/05/1997 in atti dal 18/03/1998 (n. 14216.513/1985);
- Frazionamento del 19/10/1979 in atti dal 30/04/1980 (n. 179).



Le coerenze catastali dei beni sono le seguenti:

- l'unità immobiliare di cui al sub 2 (abitazione principale), prospetta a nord (*), sud ed est sul cortile ad uso esclusivo (sub. 1) e ad ovest confina col mappale 138 (altra proprietà);
- l'unità immobiliare di cui al sub 2 (accessorio), al piano terra, prospetta a nord, sud ed ovest sul cortile ad uso esclusivo (sub. 1) e ad ovest confina col sub 3 (stessa ditta), mentre al piano primo prospetta su tutti i lati sul cortile esclusivo (sub. 1);
- l'unità immobiliare di cui al mappale 415 del C.T. confina a nord con il mappale 672 (altra ditta) (**), ad est con via Sabbioni, a sud con il mappale 416 (altra ditta) e ad ovest con i mappali 138, 1032 e 421 (altre ditte).

In sede di sopralluogo si è accertato, da un punto di vista catastale, che lo stato in cui si presentano le unità attualmente è da ritenersi conforme relativamente alla denuncia, con relative planimetrie presentate in data 30/09/1996.

Rispetto ai confini catastali vanno fatte due precisazioni:

(*) la porzione di cortile a nord (strisciolina di terreno) attualmente fa parte della sede stradale;

(**) come precisato al punto sopra, a nord del lotto si sviluppa la laterale di Via Sabbioni a servizio dei civici nn. 8, 14 e 16.

Il "Lotto di Vendita", che è unico, consiste in un'unità immobiliare ad uso residenziale, costituita da n. 2 corpi di fabbrica, di cui il principale del tipo "casa accostata" e l'accessorio del tipo "isolato", sita nel Comune di Noventa Padovana (PD), in Via Sabbioni n. 22.

Il lotto ha gli accessi pedonale e carrabile da Via Sabbioni, strada comunale in parte non asfaltata, a doppio senso di marcia, priva di marciapiedi ed aree a parcheggio.

Sulla recinzione, verso la strada, sono presenti n. 2 cancelli carrai in acciaio, scorrevoli con apertura manuale ed un cancello pedonale.

La zona è periferica, a ridosso dell'argine del Piovego, prettamente rurale con edilizia residenziale sparsa, di tipo "unifamiliare": i principali servizi pubblici e

privati si trovano nel centro di Noventa Padovana, a circa 2 chilometri di distanza dal lotto di vendita.

Il lotto è recintato con un muro cieco in blocchi di calcestruzzo verso sud, con rete plastificata e siepe sempreverde verso ovest, con muretta e ringhiera in ferro battuto verso est.

L'area scoperta è utilizzata, lato fabbricato principale, parte a zona di passaggio pedonale, con pavimento in porfido a "posa incerta" e parte a prato con alberi di medio fusto e arbusti vari, mentre, lato fabbricato accessorio, i passaggi sono in battuto di cemento.

I fabbricati sono a pianta regolare ed a livello altimetrico si elevano su due piani fuori terra.

La struttura del fabbricato principale è del tipo con muratura portante in laterizio, esternamente intonacata e tinteggiata di colore bianco, mentre il fabbricato accessorio ha struttura in c.a. con solaio intermedio in latero-cemento e tetto in legno.

L'appartamento è costituito da:

- relativamente al fabbricato principale: al piano terra, di altezza interna pari a ml 2,75, da ingresso, un locale soggiorno-pranzo, una cucina ed un bagno finestrato, completo di sanitari, lavello e box doccia ed al piano primo, di altezza interna pari a ml 2,75, da n. 2 camere, un ripostiglio e un bagno finestrato, completo di sanitari, lavello e vasca;

- relativamente al fabbricato accessorio: al piano terra, di altezza interna pari a ml 2,13, da ingresso e garage ed al piano primo, di altezza interna pari a ml 2,75, da soggiorno e bagno finestrato completo di sanitari, lavello e doccia.

I fabbricati hanno finiture ed impianti datati ma il loro stato manutentivo è discreto e/o sufficiente.

TABELLA SUPERFICI LOTTO

Destinazione d'uso	Superfici calpestabili mq.	Coefficiente di riduzione	Esposizione solare	Condizioni manutentive
Fabbricato principale				
Piano terra H 2,75				
Ingresso	8,03	1	Sud	Discrete
Soggiorno-pranzo (in catasto cucina)	26,79	1	Sud	"
Cucina (in catasto tinello)	14,35	1	Nord-sud	"
Bagno	4,95	1	Nord	"
Piano primo H 2,75				
Corridoio	6,78	1	Sud	"
Poggiolo	8,65	0,30	Sud	"
Camera	14,35	1	Sud	"
Bagno	5,61	1	Nord	"
Camera	17,62	1	Sud	"
Ripostiglio	6,43	1	Nord	"
Fabbricato accessorio Hm 2,70				
Garage	24,37	0,60	Nord-sud	Sufficiente
Ingresso	5,40	1	Nord	"
Soggiorno	22,20	1	Nord	"
Bagno	3,00	1	Sud	"
Sup. escluso garage e poggiolo	135,51			
Superficie Complessiva	168,53			

PERIZIA DI STIMA

Riguardo ai dati contenuti in tabella, si precisa che le destinazioni d'uso e le superfici dei locali sono state estrapolate dalle tavole di progetto con qualche verifica a campione sul posto.

La superficie lorda è stata ricavata dalle tavole di progetto, quindi, potrebbe subire qualche variazione non sostanziale.

Riepilogo Superfici:

- Superficie Calpestabile: mq. 168,53
- Superficie Lorda: mq. 180,00

Le caratteristiche costruttive e di finitura del complesso interessato dalla procedura sono le seguenti (vedi Allegato n. 1):

Fabbricati:

- Scoperto: il cortile è utilizzato in parte a passaggio pedonale e carrabile ed in parte a verde con alberi di medio fusto ed arbusti vari.

- Facciate Esterne: i fabbricati, realizzati con murature in laterizio, si presentano esternamente intonacati e tinteggiati di colore bianco.

Appartamento (fabbricato principale):

- Protezioni esterne: sono presenti oscuri in legno di colore marrone ed una inferriata solo nel foro finestra della cucina.

- Infissi Esterni: le finestre e le portefinestre hanno serramenti in legno, con vetri doppi e maniglie in alluminio.

- Soglie e davanzali: sono in marmo.

- Infissi Interni: le porte sono in legno di noce scuro, del tipo a battente, con maniglie in alluminio.

- Pavimentazione Interna: in ceramica, effetto cotto, nella zona giorno e in listelli di rovere nelle camere. Il bagno è pavimentato in ceramica.

- Rivestimento Interno: le pareti hanno pitture semilavabili di colore bianco; il rivestimento a parete dei bagni e dell'angolo cottura è in ceramica (h 2,60 circa).

- Scala interna: in muratura, rivestita in ceramica, parapetto in muratura con corrimano in legno.

- Poggiolo: parapetti in ringhiera metallica e pavimento in piastrelle di ceramica.

Impianti:

- Elettrico: sottotraccia con placche in alluminio.

- Impianto Termico: l'impianto è centralizzato, a gas, con caldaia THERMOMEC, mod. Z x 25, installata in cucina, con radiatori in acciaio, in nicchia. È presente un termostato ambiente in ingresso.

- Impianto citofonico: è presente, non video.

- Luci d'emergenza: non presenti.

- Impianto d'allarme: non presente.

- Impianto di condizionamento: è presente uno split per piano.

Appartamento (fabbricato accessorio):

- Protezioni esterne: non presenti.

- Infissi Esterni: le finestre e le portefinestre hanno serramenti in legno, con vetri doppi e maniglie in acciaio.

- Soglie e davanzali: sono in cotto.

- Pavimentazione Interna: in cotto in tutti i locali.

- Rivestimento Interno: le pareti hanno pitture semilavabili di colore bianco; il rivestimento a parete del bagno è in ceramica (h 2,60 circa).

- Scala esterna: in muratura, rivestita in cotto, parapetto in legno.

Impianti:

- Elettrico: sottotraccia con placche in alluminio.

- Impianto Termico: l'impianto è centralizzato, a gas, con caldaia SME, mod. DGTFORMAT, installata in soggiorno, con mobiletti ad aria.

4. STATO DEL POSSESSO (Punto c) del Questo)

Al momento del sopraluogo, effettuato in data 03/12/2025, l'unità immobiliare si presentava occupata dagli esecutati e da una badante.

5. VERIFICA DELL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE (Punto d) del Quesito)

La sottoscritta, a seguito di verifica documentale, ha accertato che sul lotto in oggetto non esistono formalità che resteranno a carico dell'acquirente.

6. VINCOLI ED ONERI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA (Punto e) del Quesito)

Come risulta dal "Certificato Notarile" redatto dal Notaio Nicolò Tiecco di Perugia in data 14/10/2025, contenuto negli atti del fascicolo della procedura, sul bene risulta trascritta, presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Padova – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, la seguente formalità suscettibile di cancellazione:

- Pignoramento N. part. 27024 del 09/10/2025, a seguito di Pignoramento Immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Padova in data 12/08/2025, rep. n. 5474, a favore di

La trascrizione grava sui seguenti immobili per le quote di 1/2 ciascuno dei diritti di proprietà dei sig.ri

C.F. Comune di Noventa Padovana: Foglio 5 - part. 415 sub 1, sub 2 e sub 3.

C.T. Comune di Noventa Padovana: Foglio 5 - part. 415.

Annotazione: al C.F. le unità immobiliari in oggetto derivano, in seguito a denuncia di variazione per divisione, fusione e modifiche interne n. 9945 del 30/09/1996, dalla soppressione del Fg. 5 part. 415 e Fg. 5 part. 416.

Come risulta dal medesimo Certificato, i beni sono pervenuti in proprietà dei

per la quota di 1/2 (metà) ciascuno, in virtù di:

- "Scrittura privata di Compravendita" in data 28/06/1986, rep. n. 159339, Notaio Albano Pavanello di Padova, trascritto in data 07/07/1986 al n. 9999, relativamente alla particella 415;

- "Atto di Compravendita" in data 11/06/1987, rep. n. 30514, Notaio Giovanni

PERIZIA DI STIMA

battista Todeschini di Padova, trascritto in data 18/06/1987 al n. 10906, relativamente alle particelle 416 e 449.

Precedenti proprietà:

[redacted] per la quota di 1/1 di piena proprietà della part. 415;

[redacted] per la quota di 1/2 di piena proprietà ciascuno delle part.le 416 e 449.

7. VERIFICA DELLA CONFORMITA' URBANISTICO - EDILIZIA - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (Punto f) del Quesito)

In sede di sopralluogo effettuato in data 03/12/2025, si è accertato che lo stato in cui si presenta l'immobile principale attualmente è da ritenersi conforme da un punto di vista edilizio, in rapporto alle seguenti pratiche edilizie (vedi Allegato n. 3):

- Concessione Edilizia n. 2425, in data 19/06/1986 per "Realizzazione di Recinzione", al sig. [redacted];

- Concessione Edilizia n. 2042, in data 10/07/1982 per "Lavori di Straordinaria Manutenzione e Adeguamento Igienico", al sig. [redacted]

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 927, in data 09/05/1990 "ai sensi dell'art. 31 della L. 47/85", al sig. [redacted];

- Autorizzazione di Abitabilità - Condonò n. 61, in data 09/05/1990 al sig. [redacted]

- Concessione Edilizia n. 2700, in data 01/06/1988 per "Ristrutturazione Fabbricato Rurale", al sig. [redacted]

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 993, in data 12/09/1990 "ai sensi dell'art. 31 della L. 47/85", al sig. [redacted]

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 32, in data 04/10/1996 "ai sensi dell'art. 39 della L. 724/94", al sig. [redacted]

- Autorizzazione di Agibilità - Condonò n. 93, in data 04/10/1996 al sig. [redacted]

[redacted]

PERIZIA DI STIMA

Dal punto di vista urbanistico l'area di cui al mappale 415 del Fg. 5 del C.T. del Comune di Noventa Padovana (PD), secondo il Piano degli Interventi Vigente variante 5, si trova, in "Zona Territoriale Omogenea E Agricola", sottozona E2, normata dall'art. 36 delle Norme Tecniche Operative. Per il caso in esame, trattandosi di edificio esistente non schedato, possono sempre essere realizzati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione edilizia.

8. VERIFICA DELL'ESISTENZA DI DIRITTI REALI (Punto g) del Quesito)

La sottoscritta afferma che sul lotto in oggetto non esiste alcun diritto di comproprietà o altro diritto reale a favore di terzi.

9. PRATICHE DI CONDONO (Punto h) del Quesito)

Dalle verifiche svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Noventa Padovana (PD) è emerso che non vi sono pratiche di Condono Edilizio in corso che riguardano il lotto in oggetto.

10. SPESE CONDOMINIALI (Punto i) del Quesito)

Sull'immobile in oggetto non insistono spese condominiali, dal momento che non vi è un Condominio.

11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO DI VENDITA (Punto l) del Quesito)

Nella valutazione del lotto di vendita, tenuto conto della tipologia e delle caratteristiche del lotto, come criterio di stima la sottoscritta decide di adottare il "Metodo sintetico di stima", metodo basato sulla comparazione del valore di beni simili.

Si assumono come parametri, per l'appartamento, il prezzo al metro quadro di superficie commerciale lorda adottato nelle contrattazioni di compravendita in Comune di Noventa Padovana (PD), per immobili analoghi a quelli oggetto della presente stima.

PERIZIA DI STIMA

Le informazioni utilizzate per la redazione della perizia sono state raccolte da:

- Agenzia del Territorio di Padova;
- Archivio Notarile;
- Ufficio Tecnico del Comune di Noventa Padovana (PD);
- Ufficio Anagrafe del Comune di Catania;
- Osservatorio del Mercato Immobiliare di Padova e Provincia;
- Agenzie Immobiliari della Provincia di Padova;
- Astalegale.

Per superficie commerciale lorda dell'appartamento si intende la superficie in proprietà esclusiva, calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali, con le seguenti riduzioni:

- Garage: 0,60
- Poggiolo: 0,30

Dal momento che, a seguito dei calcoli precedentemente svolti si è ottenuto:

- Superficie Lorda: mq. 180,00

e tenuto conto che per immobili analoghi per tipologia, posizione, caratteristiche intrinseche nel Comune di Noventa Padovana (PD) si assegna

il seguente valore:

- Valore unitario: €/mq. 1.000,00

si ottiene un valore della piena proprietà del bene pari a:

$$\text{mq. } 180,00 \times \text{€/mq. } 1.000,00 = \text{€ } 180.000,00$$

cui si applica un coefficiente di riduzione del 15% per stato d'uso e manutenzione che tenga conto anche di eventuali vizi occulti:

$$\text{€ } 180.000,00 \times 0,85 = \text{€ } 153.000,00 \quad (\text{euro cento cinquanta tremila/00})$$

Si precisa che il valore stimato è comprensivo dell'incidenza area in comproprietà.

12. TERRENI AGRICOLI (Punto I) del Quesito)

Il lotto in oggetto non comprende terreni agricoli.

13. VISURE CATASTALI, C.D.U. EA.P.E (Punto I) del Questo)

A termine della presente Relazione verranno allegare le visure catastali del lotto, acquisite in data 04/11/2025 (Allegato n. 2) mentre non verranno forniti CDU e APE in quanto non necessario per il primo e non esistente per il secondo.

La sottoscritta dimette la presente Relazione, che si compone di n. 18 pagine compresa la copertina ed esclusi i sottoelencati documenti allegati.

Padova, 16 marzo 2026

ing. Cristina Franchi



Allegati alla Relazione:

- Allegato n. 1: Documentazione Fotografica;
- Allegato n. 2: Documentazione Catastale;
- Allegato n. 3: Documentazione Comunale;
- Allegato n. 4: Atti di Provenienza.

Per il Tribunale si allegano:

- Prospetto Riepilogativo;
- Istanza di Liquidazione.

