

**TRIBUNALE ORDINARIO DI PADOVA**  
**G.E. DOTT. GIOVANNI GIUSEPPE AMENDUNI**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 51 / 2024**

**CREDITORE PROCEDENTE:** in persona del  
suo amministratore pro Tempore dott.

(con Avv. Tito Burla) .

**CONTRO:** , C.F. , nato a il , residente in  
Selvazzano Dentro (PD), Via San Domenico n. 9.

**ATTO DI PIGNORAMENTO:** Atto del 19/01/2024 rep. 47, trascritto presso la  
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova il 22/02/2024 ai nn. 6554 R.G. e  
4575 R.P.

**UDIENZA:** 14.05.2025

\*\*\*\* \* \* \* \*

sommario

	pag.
1 ELENCO DEGLI ALLEGATI .....	2
2 INCARICO – GIURAMENTO .....	2
3 SINTESI DELLA RELAZIONE PERITALE .....	3
4 INIZIO OPERAZIONI PERITALI E INVIO PERIZIA .....	3
5 INDAGINI ED ATTIVITÀ SVOLTE .....	3
6 IDENTIFICAZIONE DEI BENI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO .....	4
7 CORRISPONDENZA DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI .....	4
8 DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE .....	5
9 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE, FINITURE ED IMPIANTI .....	5
10 QUALITÀ, DIRITTO VENDUTO, UBICAZIONE E CONSISTENZA .....	6
11 COMPOSIZIONE .....	7
12 DESCRIZIONE CATASTALE .....	7
13 CONFINI .....	8
14 PROVENIENZA .....	8
15 REGIME PATRIMONIALI .....	9
16 FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI .....	9
17 DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA .....	10
18 REGOLARITÀ EDILIZIA .....	10
19 CONFORMITÀ EDILIZIA E CATASTALE .....	11





20	STRALCIO QUOTA AI FINI DEL GIUDIZIO DI DIVISIONE.....	11
21	CRITERI DI STIMA .....	11
22	ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA.....	13
22.1	Stato di possesso .....	13
22.2	Regolarizzazione edilizia-urbanistica.....	13
22.3	Adempimenti catastali.....	13
22.4	Stato d'uso, manutenzione e opere di finitura.....	13
22.5	Spese condominiali.....	13
22.6	Vincoli e oneri giuridici non eliminabili .....	13
22.7	Censo, livello e uso civico .....	13
22.8	Assenza di garanzia per vizi occulti.....	14
23	DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL LOTTO.....	14
24	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E ALLEGATI.....	16

\*\*\*\* \* \* \*

**1 ELENCO DEGLI ALLEGATI**

Allegato n. 1	Immagini satellitari dell'area.
Allegati nn. 2-3	Visure Catasto Fabbricati.
Allegati nn. 4-5	Planimetrie catastali.
Allegato n. 6	Estratto di mappa.
Allegato n. 7	Trascrizione accettazione tacita di eredità.
Allegato n. 8	Regime patrimoniale.
Allegato n. 9-10	Aggiornamento ispezioni ipotecarie.
Allegato n. 11	Certificato di destinazione urbanistica.
Allegato n. 12	Licenza Edilizia prot. n. 234/UT/75 prat. n. 95/75 del 07/06/1975
Allegato n. 13	Licenza Edilizia prot. n. 707/UT/76 prat. n. 242/76 del 15/01/1977
Allegato n. 14	Concessione. n. 64/79 del 30/07/1979
Allegato n. 15	Autorizzazione di abitabilità prot. n. 5865, Reg. edil. n. 242/76 e 64/79 del 31/10/1979

**2 INCARICO – GIURAMENTO**

Io sottoscritto, arch. Mirco Carlin, appartenente all'Ordine degli Architetti della Provincia di Padova al n. 1640 e all'Elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova al n. 2159 sono stato nominato nella procedura in oggetto dal G.E. con provvedimento del 11.03.2024 e successivo deposito del verbale di giuramento del 18.03.2024.



### 3 SINTESI DELLA RELAZIONE PERITALE

- I beni oggetto della presente procedura sono situati in Comune di Selvazzano Dentro (PD);
- trattasi della piena proprietà di un appartamento posto al secondo piano e sottotetto (in duplex), con garage al piano interrato, facente parte di una palazzina di tre piani fuori terra, con dieci appartamenti e negozi;
- le identificazioni che risultano da atto di pignoramento, nota di trascrizione dello stesso e istanza di vendita corrispondono tra loro;
- l'intestazione catastale non risulta ancora aggiornata, nelle quote di proprietà, relativamente alla successione alla madre dell'esecutato;
- al momento del sopralluogo l'abitazione era occupata dallo stesso esecutato;
- sono previsti nuovi adempimenti urbanistici;
- non sono previsti nuovi adempimenti catastali;
- la stima è stata eseguita considerando i beni un **LOTTO UNICO**.

### 4 INIZIO OPERAZIONI PERITALI E INVIO PERIZIA

La data del primo sopralluogo è stata concordata con il Custode Giudiziario.

Copia della relazione con allegati in formato digitale viene inviata all'indirizzo di posta elettronica certificata del procuratore del creditore procedente.

Al debitore la relazione viene inviata mediante R.A. con avviso di ricevimento all'indirizzo indicato in atti.

**Attestazione di invio perizia – Allegato a parte n. IP1**

### 5 INDAGINI ED ATTIVITÀ SVOLTE

- esame dei documenti depositati ex art. 567 c.p.c. per identificazione dei beni pignorati;
- ispezioni presso l'Agenzia del Territorio di Padova;
- ispezioni presso la Conservatoria RR.II. di Padova;



- indagini presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Selvazzano Dentro (PD);
- indagini presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari;
- richiesta Certificato di Destinazione Urbanistica;
- ispezione e rilievi dei beni oggetto di perizia;
- documentazione fotografica;
- indagini di mercato;
- scansione e riproduzione in formato pdf degli allegati cartacei;
- compilazione con software giuridico e deposito telematico di perizia e allegati.

## 6 IDENTIFICAZIONE DEI BENI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Con l'atto di pignoramento venivano colpiti i beni " ..omissis..

- *Comune di Selvazzano Dentro (PD), catasto dei fabbricati, foglio 22; particella 698; subalterno 9; categoria A/2; classe 01; rendita euro 686,89, consistenza 7 vani; indirizzo: via San Domenico piano 2-3;*

- *Comune di Selvazzano Dentro (PD), catasto dei fabbricati, foglio 22; particella 698; subalterno 19; categoria C/6; classe U; rendita euro 31,09, consistenza 14mq; indirizzo: via San Domenico S1;*

*gli immobili vengono colpiti per l'intero con ogni accessione, pertinenza, costruzione eretta e/o erigenda a quota di proprietà su parti comuni.*

*..omissis.."*

## 7 CORRISPONDENZA DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI

Le identificazioni dei beni che risultano dall'atto di pignoramento, nota di trascrizione dello stesso e istanza di vendita, corrispondono tra loro.

Rispetto alle risultanze catastali si riscontra che l'esecutato risulta proprietario dei beni per la quota di  $\frac{1}{4}$  della piena proprietà, in quanto l'intestazione catastale risulta ancora per  $\frac{3}{4}$  della proprietà in capo alla sig.ra \_\_\_\_\_, non essendo ancora



aggiornata relativamente alla successione della già menzionata sig.ra Padovan, deceduta.

## 8 DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

Condominio di tre piani fuori terra, in parte con attività commerciali al piano terra e dieci residenze tra il piano terra e i piani superiori; contornato da verde condominiale.

Il bene oggetto di stima è un appartamento al secondo piano con sottotetto (duplex) e garage al piano interrato, il tutto ubicato in una zona prettamente residenziale del comune.

La consistenza dei beni ed il loro contesto sono illustrati nelle foto allegate alla presente relazione ai nn. da 1 a 21.

Inoltre, per una migliore comprensione dei luoghi si allegano immagini satellitari dell'area geografica e del contesto urbano in cui sorge il fabbricato. **All. n. 1**

## 9 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE, FINITURE ED IMPIANTI

Costruita con tecnica e materiali tradizionali dell'edilizia; struttura portante a telaio in cemento armato, solai in latero-cemento, muratura di tamponamento in laterizio. Superfici esterne lavorate con mattoni di laterizio a "faccia vista", così come i muretti dei poggioli, in parte con inserti metallici.

Tetto a padiglione con manto di copertura in tegole e lattonerie in lamiera preverniciata.

### **FINITURE - ABITAZIONE**

*Pavimenti:* ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno in ceramica di varie tipologie e dimensioni; camere pavimentate con listoncini di parquet.

*Superfici e rivestimenti:* pareti e soffitti con intonaco e tinteggiatura per interni; pareti del bagno con ceramica di varie tipologie e dimensioni.

*Serramenti interni:* porte interne con telaio in legno e impiallacciatura esterna.

*Serramenti esterni:* finestre e portefinestre in legno verniciato con vetro semplice, sistema oscurante con tapparelle in pvc.

### **IMPIANTI**

Impianto elettrico eseguito con tubazioni correnti sottotraccia, vecchia componentistica risalente alla data di costruzione, impianto non adeguato alla normativa.

Impianto di riscaldamento condominiale, acqua calda sanitaria prodotta con boiler elettrico, corpi scaldanti in acciaio.

Impianto idrosanitario con tubazioni incassate nelle murature o sottopavimento. Sanitari bianchi, rubinetterie in acciaio cromato.

Nel suo complesso l'abitazione, internamente, dimostra si trova in discreto stato conservativo mediocre dovuto alla vetustà e necessita di interventi di manutenzione ordinaria generalizzati. Il condominio di cui fa parte presenta – esternamente - ottime finiture e stato conservativo.

Nei paragrafi dedicati agli adeguamenti di stima si è tenuto conto di quanto sopra descritto, per la valutazione complessiva del bene.

## **10 QUALITÀ, DIRITTO VENDUTO, UBICAZIONE E CONSISTENZA**

Piena proprietà di un appartamento posto al secondo piano e sottotetto (in duplex), con garage al piano interrato, facente parte di una palazzina di tre piani fuori terra con dieci appartamenti e negozi, compreso le proporzionali quote di comproprietà sulle parti e impianti comuni ai sensi dell'art. 1117 C.C..

Ubicata in Comune Selvazzano Dentro (PD), Via San Domenico n. 9.

Composto da ingresso, soggiorno, cucina, tre camere, due bagni e due poggiali al secondo piano; soffitta e ambiente lavanderia nel sottotetto. Garage al piano interrato.

Scoperto condominiale.

Superfici:

Abitazione piano secondo: 112,84 m<sup>2</sup> sup. lorda e commerciale.

Abitazione piano sottotetto: 58,16 m<sup>2</sup> sup. lorda - 34,90 m<sup>2</sup> sup. commerciale.

Abitazione terrazze: 17,36 m<sup>2</sup> sup. lorda - 4,34 m<sup>2</sup> sup. commerciale.

Garage (PT): 15,30 m<sup>2</sup> sup. lorda - 9,18 m<sup>2</sup> sup. commerciale.

## 11 COMPOSIZIONE

**Esterni e parti comuni**: (foto da n. 1 a n. 2).

**Autorimessa sub. 19 - Piano terra h. 2,26**; (foto da n. 3 a n. 4).

**Abitazione sub. 19- Piano secondo h. 2,80**: pranzo-soggiorno (foto da n. 5 a n. 6), cucina (foto n. 7), ingresso-scala (foto n. 8), corridoio (foto n. 9), camera (foto n. 10), camera (foto n. 11), camera (foto n. 12), bagno (foto n. 13), bagno (foto n. 14), poggiali (foto da n. 15 a n. 16).

**Sottotetto - h. varie**: (foto da n. 17 a n. 21).

## 12 DESCRIZIONE CATASTALE

L'intestazione catastale risulta ancora per 3/4 in capo alla sig.ra Padovan Sultana e per 1/4 all'esecutato sig. Ferrante Carmelo, in quanto non ancora aggiornata relativamente alla successione della sig.ra Padovan.

COMUNE MESTRINO (PD) – VIA FUSINATO									
nr.	CATASTO	FOGLIO	MAPPALE	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSIST.	SUP. CAT.	RENDITA
1	Fabbricati	22	698	9	A/2	1	7 vani	m <sup>2</sup> 143	€ 686,89
2	Fabbricati	22	698	19	C/6	U	m <sup>2</sup> 14	m <sup>2</sup> 14	€ 31,09
nr.	CATASTO	FOGLIO	MAPPALE	SUB.	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE	Reddito Dom.	Reddito Agr.
4	Terreni	22	698		ente urbano *		are 13.70		

\* per la corrispondente quota di comproprietà

- visure storiche per immobile Catasto Fabbricati **All.ti nn. 2-3**
- planimetrie catastali **All.ti nn. 4-5**
- estratto di mappa **All. n. 6**



### 13 CONFINI

Identificazione dei confini delle unità secondo la mappa del catasto terreni, da nord in senso orario.

#### Catasto Terreni - foglio 22

- Del mappale 698: mappali 1074, 838, 1261.

#### Catasto Fabbricati - foglio 22

(elaborato planimetrico non presente in banca dati)

- Del mappale 698 sub 9, piano secondo e sottotetto: parete perimetrale su scoperto comune, parete perimetrale su scoperto comune, altra proprietà, altra proprietà.
- Del mappale 698 sub 19, piano interrato: altra proprietà, parete perimetrale su scoperto comune, altra proprietà, altra proprietà.

### 14 PROVENIENZA

- Con atto di compravendita del 29/10/1980 Rep. 442.173 Notaio Armando Crivellari di Padova (PD), trascritto a Padova il 20/02/1980 ai n.ri 3797/2987, la società con sede a Campodarsego (PD), ha venduto i beni oggetto di stima ai sig.ri nato a e nata a San , per la quota di ½ ciascuno.
- In data 19/04/2013 il sig. è deceduto e la quota di ½ della proprietà dei beni si è devoluta in forza di legge, in parti uguali, al coniuge e al figlio nato a Verona (VR) il .
- Non risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità per morte del sig. .
- In data la sig.ra è deceduta lasciando erede in forza di legge il figlio .



- La dichiarazione di erede e contestuale accettazione tacita di eredità è stata effettuata in forza di sentenza del Tribunale di Padova del 15/11/2023 rep. 4139, trascritta a Padova il 12/12/2023 ai n.ri 45921/32511.

**All. n. 7**

**15 REGIME PATRIMONIALI**

Da estratto di certificato anagrafico di stato civile Il sig. \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_, nato a Verona (VR) il \_\_\_\_\_, residente in \_\_\_\_\_ (PD) in Via San Domenico n. 9, risulta di stato libero.

**All. n. 8**

**16 FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

**16.1 TRASCRIZIONI**

CONSERVATORIA DEI RR.II. DI PADOVA

- nn. 6554 R.G. e 4575 R.P. del 22/02/2024

titolo: **pignoramento immobiliare** del 19/01/2024 rep. 47;

a favore:

\_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_, in persona del suo amministratore pro

Tempore dott. \_\_\_\_\_ (con Avv. \_\_\_\_\_).

contro:

\_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_, nato a Verona (VR) il 17.09.1963, residente in Selvazzano Dentro (PD), Via San Domenico n. 9 (quota di 1/1 della proprietà).

diritto: il pignoramento colpisce la piena proprietà;

beni colpiti : LOTTO UNICO

CONSERVATORIA DEI RR.II. DI PADOVA

- nn. 11372 R.G. e 2121 R.P. del 24/03/2022

titolo:



**ipoteca giudiziale** - decreto ingiuntivo del Giudice di Pace del 15/07/2021 rep. 2840;

a favore:

\_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_, in persona del suo amministratore  
pro Tempore dott. Filippo Sartori (con Avv. Tito Burla) .

contro:

\_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ (VR) il \_\_\_\_\_,  
residente in Selvazzano Dentro (PD), Via San Domenico n. 9 (quota di 1/1 della  
proprietà).

diritto: l'ipoteca grava sulla quota di  $\frac{1}{4}$  della piena proprietà;

beni colpiti : LOTTO UNICO

**All.ti n. 9-10**

**17 DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA**

Secondo gli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Selvazzano Dentro (PD), l'area  
sulla quale è costruito il fabbricato di cui fanno parte i beni che costituiscono il lotto  
unico,

secondo il P.A.T. vigente è destinata a: AREA DI URBANIZZAZIONE  
CONSOLIDATA – Art. 15, commi 2÷5 delle N.T. del PAT.

- Secondo il PIANO DEGLI INTERVENTI (P.I.) vigente a: ZONA TERRITORIALE  
OMOGENEA B.224 – Art. 20 delle N.T.A. del P.I.

**All. n. 11**

**18 REGOLARITÀ EDILIZIA**

A norma e per gli effetti della L. 10/77, L. 28 febbraio 1985 n. 47, D.P.R. 6 giugno 2001  
n. 380 e ss. mm. e ii., si è accertato che relativamente al fabbricato in oggetto sono  
state emessi i seguenti provvedimenti :

- Licenza Edilizia prot. n. 234/UT/75 prat. n. 95/75 del 07/06/1975;
- Licenza Edilizia prot. n. 707/UT/76 prat. n. 242/76 del 15/01/1977;

- Concessione per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale prat. n. 64/79 del 30/07/1979;
- Autorizzazione di abitabilità prot. n. 5865, Reg. edil. n. 242/76 e 64/79 del 31/10/1979

**All.ti da n. 12 a n. 15**

## 19 CONFORMITÀ EDILIZIA E CATASTALE

Nel sopralluogo sono state riscontrate alcune difformità planimetriche interne e nella dimensione delle finestre rispetto agli atti autorizzativi citati, mentre le planimetrie catastali, se pur datate e con tratto manuale approssimativo, rappresentano lo stato dei luoghi.

Descrizione, oneri e adempimenti relativi alla regolarizzazione delle difformità sono stati oggetto di valutazione nei paragrafi relativi agli adeguamenti di stima, nella successiva descrizione analitica degli immobili.

## 20 STRALCIO QUOTA AI FINI DEL GIUDIZIO DI DIVISIONE

Ad oggi la proprietà dell'immobile pignorato appartiene al signor \_\_\_\_\_, come erede puro e semplice per la quota di 1/1 di piena proprietà, ma per quanto segnalato nella relazione del Custode Giudiziale non c'è la continuità delle trascrizioni, mancando le trascrizioni di accettazione d'eredità per quanto riguarda la quota lasciata in eredità dal padre-marito sig. \_\_\_\_\_ in ¼ al figlio \_\_\_\_\_ ed ¼ alla moglie \_\_\_\_\_.

Al momento non vi è la necessità di indicare lo stralcio di una quota in natura o attraverso una divisione immobiliare.

## 21 CRITERI DI STIMA

La superficie commerciale degli immobili è stata calcolata al lordo dei muri di proprietà e al 50% di quelli in confinanti con le altre unità. Ad essa è stato applicato



un coefficiente (c. p. e v.) che varia in base alla destinazione d'uso dei locali, all'altezza degli ambienti, ecc..

Il valore unitario, espresso in €/m<sup>2</sup>, considerato per la superficie commerciale è di 1.500,00 €/m<sup>2</sup> e deriva da un valore medio (attuale) di mercato applicabile ad una tipologia di unità immobiliare come quella in oggetto se si trovasse in un **normale stato conservativo** e senza vizi costruttivi.

Detto valore è riferito anche a:

- quotazione indicata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate;
- destinazione d'uso e consistenza dei beni;
- beni simili in vendita nella zona;
- posizione rispetto al centro del comune;
- zona, affaccio e contesto della località;
- esistenza in zona di infrastrutture (asili, scuole, mercati, uffici, servizi pubblici);
- collegamenti con altri centri abitati e con il capoluogo di provincia;
- vicinanza di zone verdi, parchi;
- intensità del traffico e rumori;
- zona popolare, residenziale o di prestigio;
- destinazione urbanistica dell'area.

Il valore è stato inoltre parametrato secondo criteri di comparazione su informazioni di mercato reperite in loco, presso agenzie immobiliari della zona e in rete.

Il valore ottenuto è stato poi comparato con i dati acquisiti dalle vendite giudiziali già avvenute nel Comune di Selvazzano Dentro (PD).

All'importo complessivo del valore dei singoli beni sono state poi applicate le detrazioni dovute agli adeguamenti di stima di seguito descritti.

## 22 ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

### 22.1 Stato di possesso

I beni al momento del sopralluogo erano occupati dal debitore.

Non viene previsto alcun adeguamento di stima per lo stato di possesso.

### 22.2 Regolarizzazione edilizia-urbanistica

Rispetto al titolo autorizzativo, sono presenti alcune difformità interne nella zona del vano scala e nel sottotetto, oltre ad alcune dimensioni dei fori finestra.

I costi per la regolarizzazione comprensivi di spese tecniche e sanzioni possono essere approssimativamente quantificati in € 4.000,00.

### 22.3 Adempimenti catastali

Non sono previsti nuovi adempimenti catastali.

### 22.4 Stato d'uso, manutenzione e opere di finitura

La stima del bene è stata determinata con un valore unitario della superficie commerciale come se si trattasse di un immobile in normale stato conservativo.

La stessa è stata quindi adeguata apportando una detrazione del 15% sul valore complessivo, per le opere di manutenzione ordinaria, opere necessarie a portare il bene in normale stato conservativo.

### 22.5 Spese condominiali

Il creditore procedente, Condominio Florida, segnala che ad oggi risultano scadute rate pari a Euro 24.938,87 per esercizio ordinario e rate pari a Euro 11.623,38 per spese straordinarie di ristrutturazione facciate e terrazze.

### 22.6 Vincoli e oneri giuridici non eliminabili

Non sono presenti Vincoli e oneri giuridici non eliminabili

### 22.7 Censo, livello e uso civico

Il diritto del debitore sui beni è la piena proprietà.

## 22.8 Assenza di garanzia per vizi occulti

L'abbattimento forfettario per tali oneri può essere valutato nel 15% del valore dei beni e riportato nella tabella di calcolo.

## 23 DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL LOTTO

Superficie commerciale e valore della piena proprietà del bene secondo i parametri di calcolo riportati in tabella.

SELVAZZANO (SAN DOMENICO) - VIA SAN DOMENICO							
	L1(m)	L2(m)	SL(m2)	c. p. e v.	S.C. (m2)	(€/m2 di sup. commerciale in normale stato conservativo)	V(€)
SECONDO PIANO	9,20	9,30	85,56	1,00	85,56		
	2,40	1,70	4,08	1,00	4,08		
	4,00	5,80	23,20	1,00	23,20		
	<b>tot. Parziale</b>		<b>112,84</b>		<b>112,84</b>		
SOTTOTETTO	10,90	7,00	76,30	0,60	45,78		
	-2,20	2,90	-6,38	0,60	-3,83		
	-4,90	2,40	-11,76	0,60	-7,06		
	<b>tot. Parziale</b>		<b>58,16</b>		<b>34,90</b>		
TERRAZZE	7,50	1,40	10,50	0,25	2,63		
	4,00	1,40	5,60	0,25	1,40		
	0,90	1,40	1,26	0,25	0,32		
	<b>tot. Parziale</b>		<b>17,36</b>		<b>4,34</b>		
GARAGE	5,10	3,00	15,30	0,60	9,18		
	<b>tot. Parziale</b>		<b>15,30</b>		<b>9,18</b>		
	<b>tot. Complessivo</b>		<b>203,66</b>		<b>161,26</b>	€ 1 400,00	€ 225 758,40
	a dedurre per regolarizzazione edilizia-urbanistica						-€ 4 000,00
	a dedurre oneri per adempimenti catastali						€ 0,00
	a dedurre oneri per stato d'uso e opere di manutenzione ordinaria e straordinaria (15%)						-€ 33 863,76
	a dedurre oneri per vincoli e oneri giuridici non eliminabili						€ 0,00
	a dedurre per coefficiente di garanzia vizi occulti (15%)						-€ 33 863,76
	<b>VALORE LOTTO AL NETTO DEGLI ADEGUAMENTI DI STIMA</b>						<b>€ 154 030,88</b>
	ARROTONDATO A						<b>€ 154 000,00</b>

S(m2)	Superficie lorda
c. p. e v.	Coefficiente applicato alla superficie lorda, in base all'uso dei locali, al piano, all'altezza interna, affaccio, accessibilità, scoperto comune.
S.C.(m2)	Superficie commerciale
(€/m2 normale stato conservativo)	Valore a m2 riferito ad una unità residenziale come quella in oggetto per la zona e tipologia di edificio.
V(€)	Valore di stima

Dati acquisiti dalle vendite giudiziali - COMPARABILI

Tra i dati acquisiti dalle vendite giudiziali già avvenute nel Comune di Selvazzano Dentro (PD), in località San Domenico / Tencarola, sono state individuate n. 5 unità aggiudicate all'asta tra il 2009 e il 2019.

Di altre possibili comparabili non era specificata la superficie commerciale, quindi non utilizzabili.

Comparabili			Sup. comm. mq (lorda)	Data Asta 1	Prezzo Aggiudicazione	Valore sup. comm. €/mq
166/2019	Via Garda,30	Appartamento	127,00	20/04/2022	160000,00	1259,84
1266/2011	Localita' Tencarola, via Don Bosco,34	Appartamento	163,00	26/10/2016	112500,00	690,18
634/2009	Localita' Feriole - Via Euganea,344	Appartamento	119,00	03/05/2017	93000,00	781,51
936/2012	Tencarola, viale della Repubblica,10	Appartamento	110,00	15/04/2016	110000,00	1000,00
sommano mq			519,00	sommano	€ 475 500,00	<b>€ 916,18</b>
						<b>VALORE MEDIO</b>

Considerata la superficie commerciale complessiva delle 5 unità comparabili ed il valore complessivo di aggiudicazione, deriva un valore ordinario medio comparabile di circa **916,18 €/m²**.

Il valore dei beni quantificato in tabella di stima, al netto degli adeguamenti, rapportato alla superficie commerciale, comprensiva delle parti comuni, determina un valore della superficie commerciale pari a **954,98 €/m²**.

Il valore stimato è di circa il 4% superiore al valore dei comparabili, pertanto, si ritiene corretto considerare il più probabile valore complessivo dei beni di cui al Lotto unico, quello derivante dalla tabella di stima che risulta di **€ 154.000,00**.

Padova, lì 14/04/2025

(arch. Mirco Carlin)



24 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E ALLEGATI

