

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA

G.E. Dr.ssa Paola Rossi

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 54/2025 R.G.

(prossima udienza: 02.12.2025)

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

CREDITORE PROCEDENTE:

CREDITORI INTERVENUTI:

DEBITORE:

ATTO DI PIGNORAMENTO:

notificato il 23.01.2025 rep. n. 315 Atti Giudiziari, trascritto presso la Conservatoria

RR.II. di Padova il 21.02.2025 ai nn. 6149/4323.

***** **

Sommario

1. INCARICO - GIURAMENTO - QUESITO	3
2. ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA COME RISULTA DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO.....	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.....	4
4. PREMESSA.....	4
5. INDAGINI SVOLTE.....	6
6. LOTTO UNICO.....	7
6.1. DIRITTO PERIZIATO.....	7
6.2. QUALITÀ.....	7
6.3. UBICAZIONE.....	7
6.4. DITTA INTESTATA.....	7
6.5. DESCRIZIONE CATASTALE.....	7
6.6. CONFINI.....	8
6.7. DESCRIZIONE DEL LOTTO.....	8
6.8. OCCUPAZIONE.....	10
7. REGOLARITÀ EDILIZIA	11
8. REGOLARIZZAZIONE DEGLI ABUSI ACCERTATI	11
9. ADEMPIMENTI CATASTALI DA EFFETTUARE.....	12
10. DESTINAZIONE URBANISTICA DEL LOTTO.....	12
11. PROVENIENZA.....	13
12. SERVITÙ	13
13. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI.....	13
13.1. TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	13
13.2. ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	14
14. CARATTERISTICHE ENERGETICHE DEL LOTTO.....	14
15. ONERI DI NATURA CONDOMINIALE.....	15
16. STIMA DEL LOTTO.....	15

17. ELENCO ALLEGATI 20

1. INCARICO - GIURAMENTO - QUESITO

Il sottoscritto architetto, regolarmente iscritto all'Albo degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della Provincia di Padova al n. 2007, ed all'Albo dei Consulenti Tecnici di Codesto Tribunale al n. 2313, nominato C.T.U. nella E.I. in oggetto dall'Ill.mo G.E. dr.ssa Rossi con provvedimento del 20.05.2025, dopo aver prestato il giuramento telematicamente secondo la formula di rito, veniva incaricato di rispondere al **quesito** di cui al "Verbale di giuramento dell'esperto" di Codesto Tribunale in analoghe procedure.

All'Esperto veniva 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 all'espletamento dell'incarico.

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

.. omissis..

"la parte creditrice intende sottoporre a esecuzione forzata il seguente bene immobile, con relativi accessori e pertinenze, di sua proprietà intestato a:

Proprietà 1/1

IN CATASTO DEI FABBRICATI COMUNE TEOLO (PD) Sezione Urbana, Foglio

7

➤ **Particella 253, Sub 11, cat. A/10, classe U, 3 vani, RCL. 751,44"**

..omissis..

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

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

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

4. PREMESSA

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

1. la verifica nel dettaglio di tutte le dimensioni e caratteristiche dell'immobile (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 e 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);
5. non siano necessari interventi di bonifica, che comporterebbero la revisione del valore di seguito espresso.

Dall'esame degli atti della procedura è emerso che i beni oggetto di perizia sono situati nel Comune di Teolo (PD), frazione di Feriole, in via Giacomo Zanella n. 6/B.

Trattasi della **piena proprietà**, di un ufficio al p. terra dotato di tre vetrine sul fronte strada, con sottostante locale magazzino.

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

5. INDAGINI SVOLTE

In giorni diversi:

- si sono effettuate delle ispezioni presso l'Agenzia del Territorio di Padova per reperire i documenti mancanti nel fascicolo agli atti della procedura curato dal creditore procedente o aggiornando gli stessi;
- si sono effettuate delle 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;
- si sono effettuate delle 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 nell'atto di pignoramento che nell'istanza di vendita presentata dal creditore procedente;
- si è acquisito l'atto di provenienza dei beni;
- si sono effettuate delle indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Teolo per reperire tutte le informazioni riguardanti le pratiche edilizie della costruzione al fine di verificarne la regolarità dal punto di vista amministrativo, nonché di accertare la destinazione urbanistica dell'area;
- si sono ispezionati i luoghi oggetto di perizia, per accertare l'attuale stato di fatto dei beni e per verificare la corrispondenza dei luoghi stessi con i dati e gli elaborati tecnici in possesso del C.T.U.;
- si è acquisito l'atto di provenienza del bene pignorato;
- si è realizzato un servizio fotografico dei luoghi ispezionati, di cui si allegano alla presente relazione n. 10 foto;
- si è verificata la presenza di ulteriori spese condominiali arretrate presso

l'amministrazione condominiale, maturate successivamente il pignoramento;
- si sono effettuate indagini di mercato in loco;
ispezioni ed indagini tutte utili alla stima.

6. LOTTO UNICO

6.1. DIRITTO PERIZIATO

Piena proprietà.

6.2. QUALITÀ

Ufficio al p. terra dotato di tre vetrine sul fronte strada, con sottostante locale magazzino.

6.3. UBICAZIONE

Comune di Teolo (PD), frazione di Feriole, via Giacomo Zanella n. 6/B [clicca qui](#).

6.4. DITTA INTESTATA

6.5. DESCRIZIONE CATASTALE

Unità immobiliari distinti al:

Catasto Fabbricati: Comune di Teolo (PD), Fg. 7:

Part.	Sub	Ubicazione	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
253	11	via Giacomo Zanella n. 6/B Piano S1 - T	A/10	U	3 vani	126 m ²	€ 751,44

(cfr. elaborato planimetrico ed elenco subalterni: all. n. 1, visura storica per immobile: all. n. 2 e planimetria catastale: all. n. 3).

Appartenente al fabbricato eretto sull'area distinta al:

Catasto Terreni: Teolo (PD), Fg. 7, mapp. 253 di are 39.15, Ente Urbano (cfr. area evidenziata in giallo nell'estratto di mappa: all. n. 4 e visura storica per immobile all.

n. 5).

Fa parte del lotto inoltre: l'area scoperta, le strutture portanti, il tetto ed in particolare il cortile, i portici e l'area di manovra identificati al Catasto Fabbricati col mapp. 253 sub. 1 (stesso Comune e Foglio), B.C.N.C. a tutti i subalterni.

6.6. CONFINI

- **dell'ufficio al p. terra** (in giro da nord secondo il Catasto Fabbricati): Nord: mapp. 253 sub. 1 (cortile comune), mapp. 253 sub. 17 (altra unità), mapp. 253 sub. 90 (vano scala condominiale) e mapp. 253 sub. 21 (altra unità); Est: mapp. 253 sub. 1 (cortile e portico comuni), mapp. 253 sub. 21 (altra unità), mapp. 253 sub. 90 (vano scala condominiale) e mapp. 253 sub. 12 (altra unità); Sud: mapp. 253 sub. 1 (cortile e portico comuni); Ovest: mapp. 253 sub. 1 (cortile e portico comuni) e mapp. 253 sub. 17 (altra unità).
- **del magazzino al p. interrato** (in giro da nord secondo il Catasto Fabbricati): Nord: mapp. 253 sub. 53 (altra unità), mapp. 253 sub. 54 (altra unità) e mapp. 253 sub. 58 (altra unità); Est: mapp. 253 sub. 59 (altra unità) e parete perimetrale controterra; Sud: parete perimetrale controterra; Ovest: mapp. 253 sub. 52 (altra unità) e mapp. 253 sub. 53 (altra unità).

6.7. DESCRIZIONE DEL LOTTO

Lo stato dei luoghi si è presentato così come mostrano le foto allegate alla presente relazione, alle quali si rimanda in quanto parte integrante della stessa.

Trattasi di un ufficio al p. terra dotato di tre vetrine sul fronte strada, con sottostante locale magazzino, appartenente ad un fabbricato a destinazione mista residenziale, direzionale e commerciale, ubicato in Comune di Teolo, in località Feriole, nell'area disegnata dall'incrocio tra via Zanella, via Fogazzaro e via Cesarotti che ne

delimitano i confini.

Il compendio, posto a breve distanza dalla SP 89 "Strada dei Colli", localmente denominata via Euganea, che collega il centro storico patavino con i comuni del bacino collinare di ponente, è incluso in un contesto geografico completamente urbanizzato e ben servito, che vede la sequenza di fabbricati a destinazione prettamente residenziale mediati dalla presenza del parco e di aree di sosta e parcheggio.

La costruzione, dalla conformazione geometrica assai articolata, che asseconda l'andamento dei percorsi, è contraddistinta da un apparato distributivo composito, che raccoglie una corte interna comune. L'alzato permette di leggere la sequenza di tre piani eterogenei e sottotetto conclusivo, ove al basamento direzionale e commerciale anticipato dai porticati comuni, si aggiungono i sovrastanti livelli di diversa destinazione. Il piano sottostrada di servizio, ospita invece i vari magazzini e garage di pertinenza alle sovrastanti unità.

L'edificio, eretto negli anni '90 dello scorso secolo, ne rispecchia la tipologia costruttiva con struttura portante in c.a., tamponamento perimetrale in laterizio, solai in laterocemento, copertura a falde inclinate, intonaci esterni al civile.

L'ufficio oggetto di analisi, affacciato sulla secondaria via Zanella, posizionato a sud-ovest del fabbricato, anticipato dal porticato comune con antistante parcheggio (foto nn. 1-2), ha la seguente **COMPOSIZIONE:**

ufficio al p. terra (altezza interna h. 300 circa): ampio locale ufficio, vano scale per il collegamento verticale, piccolo ripostiglio e wc con anti (foto esemplificative da n. 3 a n. 6); il tutto per una superficie lorda complessiva di mq 62,00 circa;

magazzino al p. interrato (altezza h. 240 circa): vano scale, sequenza di tre locali magazzino comunicanti, è dotato di illuminazione naturale mediante bocche di lupo (foto esemplificative da n. 7 a n. 10); il tutto per una superficie lorda complessiva di mq 58,50 circa.

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

pavimenti: ceramica (su tutti i locali);

rivestimenti: piastrelle di ceramica (wc ed anti);

serramenti interni: in legno tamburato e verniciato al naturale;

serramenti esterni: con telaio in alluminio anodizzato e specchiatura in vetro.

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

impianto elettrico: con tubazioni corrugate poste sottotraccia, discreta componentistica;

impianto di riscaldamento: di tipo autonomo, con caldaia a gas metano posizionata internamente, corpi scaldanti in acciaio e ventilconvettori.

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

Il tutto si è presentato in uno stato manutentivo poco soddisfacente, sono presenti evidenti tracce di infiltrazioni provenienti dal sovrastante livello ed il piano interrato evidenzia su ogni parete lo stacco della tinteggiatura, dovuto all'allagamento di tutti i locali in presenza di copiose precipitazioni (da quanto riferito derivante dalla presenza di acqua proveniente dai confinanti locali garage).

6.8. OCCUPAZIONE

Per quanto accertato il presente lotto risulta attualmente libero.

7. REGOLARITÀ 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 competente si è potuto accertare:

- che il fabbricato contenente il presente lotto risulta edificato in forza di C.E. n. 107/89 del 22.12.1989 e seguenti varianti C.E. n. 298/90 del 25.06.1992 e C.E. n. 44/93 del 22.07.1993 (cfr. all. n. 6);
- che relativamente alle suddette veniva in seguito rilasciato Permesso di abitabilità n. 107/89 del 14.10.1993 (cfr. all. n. 7);
- che dal confronto tra lo stato di fatto con lo stato autorizzato, è emerso quanto di seguito riportato:
 - sono presenti lievi discrepanze interne per le quali non risulta rilasciato alcun titolo legittimante, da considerarsi quindi abusive;
 - Il permesso di abitabilità rilasciato, tra l'altro, si riferisce ai numeri civici di via Zanella dal n. 2 al n. 6/A, quindi il n. 6/B della presente unità non viene citato.

8. REGOLARIZZAZIONE DEGLI ABUSI ACCERTATI

Dagli accertamenti effettuati presso il competente ufficio in merito alle anomalie descritte nel precedente capitolo si è potuto appurare che:

le modifiche interne indicate nel capitolo che precede, potranno essere regolarizzate presentando una pratica in sanatoria, nonché versando la relativa oblazione, attualmente pari ad € 1.032,00. Saranno altresì da sostenere le spese

tecniche relative alla presentazione della pratica edilizia, pertanto si quantifica un costo complessivo pari ad € 3.000,00 circa, oltre accessori di legge.

Il permesso di abitabilità, pur non riportando il numero civico del presente lotto è da intendersi totale, infatti comprende n. 32 unità abitative e n. 12 uffici (quello oggetto di valutazione fa parte dei 12 di progetto). Da quanto riferito allo scrivente, trattasi probabilmente di mero errore materiale nella compilazione del documento.

Si sottolinea altresì che, come evidenziato in precedenza, l'intero piano interrato è soggetto ad allagamento, per la cui risoluzione si rende necessario un importante intervento manutentivo che coinvolga l'intero condominio.

Per quanto innanzi indicato, in questa sede si applicherà in fase di stima un ulteriore deprezzamento del 15% che consideri il disagio arrecato al potenziale acquirente.

9. ADEMPIMENTI CATASTALI DA EFFETTUARE

In concomitanza alla regolarizzazione amministrativa innanzi descritta sarà necessario provvedere anche alla regolarizzazione della documentazione catastale secondo l'effettivo stato dei luoghi, il cui costo si può ritenere ricompreso nella spesa forfettaria indicata nel capitolo che precede.

10. DESTINAZIONE URBANISTICA DEL LOTTO

Si precisa che non si è ritenuto opportuno allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica, poiché trattandosi di terreni di pertinenza di edifici censiti 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 degli immobili; il tutto ai sensi dell'art.

18, comma 2, della L. n. 47/85 e successive modificazioni.

11. PROVENIENZA

Da ben oltre il ventennio il presente lotto era in proprietà esclusiva della società _____ avendolo acquisito avendolo acquisito dal sig. _____

con atto di compravendita n. 3142 di rep. del 08.02.2002 a rogito notaio Francesco Saverio Diliberto di Padova (cfr. all. n. 8), trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Padova il 21.02.2002 ai nn. 6571/4838.

12. SERVITÙ

Il fabbricato contenente il lotto in oggetto è gravato da servitù perpetua d'uso pubblico a favore del Comune di Teolo sui portici antistanti gli uffici e di ingresso alle gallerie prospettanti su via Zanella, via Fogazzaro e via Cesarotti, costituita con Atto d'obbligo unilaterale del 14.03.1993 n. 97396 di rep. a rogito notaio Crivellari di Padova, ivi registrato il 15.09.1993 al n. 5187 ed ivi trascritto presso la Conservatoria RR.II. il 17.09.1993 ai nn. 21271/14847.

13. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Presso la Conservatoria dei RR.II. di Padova si sono potute accertare le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sul lotto aggiornate al 29.09.2025 (cfr. all. n. 9).

13.1. TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

nn. 6149 R.G. e 4323 R.P. del 21.02.2025

a favore:

a carico:

titolo: atto di pignoramento immobiliare notificato il 23.01.2025 rep. n. 315

Atti Giudiziari;

beni colpiti: Comune di Teolo, Catasto Fabbricati, Fg. 7:

mapp. 253 sub. 11, natura A/10;

diritto: piena proprietà.

13.2. ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

nn. 42260 R.G. e 7244 R.P. del 02.11.2017

a favore:

a carico:

titolo: ipoteca della riscossione nascente da avviso di addebito esecutivo del 24.10.2017 n. 1848/7717 di rep. dell'Agenzia delle Entrate-Riscossione.

somma iscritta: complessivamente € 113.606,16

beni colpiti: Comune di Teolo, Catasto Fabbricati, Fg. 7:

mapp. 253 sub. 11, natura A/10;

diritto: piena proprietà.

14. CARATTERISTICHE ENERGETICHE DEL LOTTO

Considerando il periodo di edificazione, il sistema costruttivo, la conformazione geometrica dei locali, lo stato di manutenzione, gli impianti, nonché i serramenti esterni, si ritiene che il lotto non abbia una particolare valenza dal punto di vista

energetico.

15. ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Con riferimento al presente lotto, per quanto comunicato allo scrivente dall'Amministratore condominiale, alla data attuale del 30.09.2025, il Condominio vanta un credito nei confronti della società pignorata di complessivi € 13.629,04 (cfr. comunicazione dell'Amministrazione: all. n. 10). Detraendo l'importo indicato nel pignoramento (che si dovrebbe soddisfare con la vendita del lotto), restano a carico dell'eventuale aggiudicatario € 3.458,09.

Dalla comunicazione emergono inoltre rate mensili/bimestrali di € 122,00, pertanto si presume che le spese annue di gestione ordinaria siano pari ad € 1.500,00 circa.

16. STIMA DEL LOTTO

Tenendo conto di quanto in precedenza esposto, della consistenza del lotto, della sua occupazione, dell'ubicazione, della zona di gravitazione con relativa accessibilità e pregio, del sistema costruttivo e qualità dei materiali, dello stato di conservazione del fabbricato, delle sue rifiniture, degli impianti in dotazione ad esso, del risultato architettonico, dell'attuale andamento di mercato alquanto sofferente e, soprattutto, delle informazioni che lo scrivente architetto ha reperito in loco, si ritiene di poter esprimere il seguente prudenziale valore.

Criteri di Stima:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del presente lotto lo scrivente architetto ritiene di assegnare all'intero 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.).

All'intero stimato verrà poi detratta la spesa da sostenere per la regolarizzazione amministrativa (€ 3.000,00 a forfait), il coefficiente del 15% legato al problema di allagamento dei locali) e successivamente 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 10%.

Il metodo di valutazione adottato è quello *“comparativo”* che utilizza dati di beni oggetto di recenti transazioni o in mancanza di annunci immobiliari che risultino confrontabili per giungere ad una puntuale valutazione di un altro immobile.

Sinteticamente, il principio su cui si basa il procedimento adottato è che *“il mercato fissa il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili appartenenti allo stesso segmento di mercato”*.

Inoltre la *“funzione comparativa estimativa”* afferma che la differenza di prezzo tra due immobili è funzione delle differenze presentate dalle loro caratteristiche.

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

Scelta dei comparabili

Poiché da ricerche effettuate presso la Conservatoria RR.II. di Padova non è emersa la presenza di transazioni recenti riguardanti unità immobiliari a destinazione commerciale ubicate nella zona in cui orbita il lotto in oggetto, si è ritenuto di effettuare una ricerca in rete di recenti annunci immobiliari riguardanti beni analoghi, ubicati nelle vicinanze. Ne sono stati individuati tre (cfr. all. da n. 11 a



n. 13):

- il primo si riferisce ad un ufficio di mq 560 circa, ubicato in zona produttiva, località Selve, ad un prezzo di € 349.000,00, pari ad € 623,00/mq circa;
- il secondo si riferisce ad un ufficio di mq 185 circa, ubicato in località Bresseo (zona analoga e poco distante da quello in oggetto) ad un prezzo di € 185.000,00, pari ad € 769,00/mq circa;
- il terzo si riferisce ad un negozio di mq 40 circa, ubicato nel medesimo fabbricato di quello in oggetto, proposto ad un prezzo di € 53.000,00, pari ad € 1.325,00/mq circa;

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

- a. gli importi ivi indicati non corrispondono agli effettivi di mercato ma a quelli richiesti dai proprietari. Nel momento in cui vi sarà un soggetto interessato si innescherà una trattativa al ribasso. Appare pertanto congruo considerare per ciascun annuncio un minor valore del 10% circa;
- b. il valore unitario più basso (€/mq omog.to) è pari ad € 623,00/mq e si riferisce ad un ufficio di ragguardevoli dimensioni, situato in zona produttiva, quindi in un contesto urbano dissimile rispetto a quello oggetto di stima;
- c. il valore unitario massimo dichiarato (€/mq omog.to) è pari ad € 1.325,00/mq si riferisce ad un'unità posta nel medesimo edificio di quella analizzata, avente quindi le medesime caratteristiche tipologiche.
- d. gli annunci immobiliari individuati sono di numero ridotto, ad indicare probabilmente un mancato dinamismo del mercato immobiliare per la destinazione di riferimento.

Dati metrici relativi ai beni oggetto di valutazione: superficie commerciale:

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

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.);

Tali superfici, sono state dedotte dagli elaborati di progetto e dalle planimetrie catastali.

Part.	Sub.	Destinazione	Sup. Cat. Tot.	Coeff.	Sup. Omog.
79	1	Ufficio p. terra	62,00	1,00	62,00
		Magazzino p. interrato	58,50	0,50	29,25
					91,25

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

- che il lotto in oggetto abbisogna di un intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria con sensibili costi da sostenere (penalizzazione dell'appetibilità del bene);
- che è ubicato in zona semi centrale, a breve distanza dal centro comunale in zona ben servita (buona appetibilità del bene).

VALORE DELL'INTERO

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

Valore unitario minimo: € 560,00/mq.

valore unitario massimo: € 1.200,00/mq.

VALORE DELL'INTERO: € 75.000,00.

(diconsi Euro settantacinquemilavirgolazero).

VALORE DEL LOTTO

Determinato dal valore dell'intero, detratte le spese da sostenere per la regolarizzazione amministrativa e catastale (€ 3.000,00) ed il minor valore sulla garanzia per vizi (10%):

VALORE DEL LOTTO: $[(€ 75.000,00 - € 3.000,00) - 15\%] - 10\% = € 55.080,00.$

Arrotondabili ad **€ 55.000,00.**

(diconsi Euro cinquantacinquemilavirgolazero).

Montegrotto Terme, lì 30 settembre 2025

Il C.T.U.

-arch. Davide Ravarotto-



17. ELENCO ALLEGATI

- Allegato n. 1 Elaborato planimetrico ed elenco subalterni;
Allegato n. 2 Visura Storica per immobile Catasto Fabbricati;
Allegato n. 3 Planimetria catastale;
Allegato n. 4 Estratto di mappa catastale con area evidenziata;
Allegato n. 5 Visura Storica per immobile Catasto Terreni;
Allegato n. 6 C.E. n. 44/93 del 22.07.1993;
Allegato n. 7 Permesso di abitabilità n. 107/89 del 14.10.1993;
Allegato n. 8 Provenienza: atto di compravendita;
Allegato n. 9 Ispezione per dati anagrafici CC.RR.II;
Allegato n. 10 Comunicazione Amministrazione Condominiale;
Allegato n. 11 Annuncio immobiliare;
Allegato n. 12 Annuncio immobiliare;
Allegato n. 13 Annuncio immobiliare.
