

## TRIBUNALE CIVILE DI PADOVA

CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. dottor Giovanni Giuseppe Amenduni

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO ALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE N.

ASTE GIUDIZIARIE® 79/2025



PROMOSSA DA .....

PROCURATORE .....

CONTRO .....

CUSTODE ..... notaio Filippo Rampazzo

C.T.U. ..... dottor Lorenzo Benvenuti



## RELAZIONE PERITALE

## Oggetto

Esecuzione Immobiliare n. 79/2025 promossa da

nei confronti di

## Incarico, giuramento e quesito

Il sottoscritto dottor Agronomo Lorenzo Benvenuti, regolarmente iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Padova, al n. 258, e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova, al n. 1575, già nominato C.T.U. nella procedura in oggetto dall'ill.mo G.E. dott. Giovanni Giuseppe Amenduni in data 28.03.2025, che ha accettato la nomina con deposito telematico del verbale di giuramento; è stato incaricato di rispondere al quesito riportato nel verbale e qui omesso per brevità.

## Indagini svolte

In giorni diversi il sottoscritto ha:

- Eseguito ispezioni dirette e telematiche presso l'Agenzia del Territorio di Padova, Servizio Catastale e Servizi di Pubblicità Immobiliare;
- Compiuto ricerche presso il Settore edilizia privata del comune di Vigonza;
- Procurato l'atto di provenienza;
- Effettuato indagini per individuare il bene pignorato e svolto un sopralluogo in data 07.07.2025 per accettare lo stato di fatto e la corrispondenza con gli elaborati tecnici in



possesso del C.T.U.;

- Eseguito riprese fotografiche del bene;
- Condotta ricerche di mercato e ispezioni e indagini tutte utili alla stima.

\* \* \*

#### **Esame documenti depositati ex art. 567 c.p.c.**

Esaminati i documenti depositati ex art. 567 c.p.c. non vi è nulla da segnalare. A completamento della documentazione si allegano le visure catastali, le planimetrie catastali, l'elaborato planimetrico, l'atto di provenienza, gli elenchi delle formalità aggiornati.

\* \* \*

#### **Individuazione dei beni e Corrispondenza degli elementi identificativi**

Nell'atto di pignoramento e nell'istanza di vendita i beni sono colpiti per l'intera e piena proprietà, ubicati a Vigonza (PD), Via Pastore n. 30 e catastalmente così individuati nell'atto di pignoramento:

Catasto fabbricati del Comune di Vigonza (PD), Foglio 23:

- part. 421 sub 21, Via Giulio Pastore n. 30, p. 2/3, Cat. A/2, cl. 2, vani 5,5, R.C. Euro 511,29;
- part. 421 sub 52, Via Giulio Pastore SNC, p. S1, Cat. C/6, cl. 1, mq. 18, R.C. Euro 27,89

Vi è corrispondenza negli elementi identificativi dei beni fra l'atto di pignoramento e l'istanza di vendita.

\* \* \*

#### **Costituzione lotti di vendita**

Analizzata composizione e natura degli immobili oggetto di pignoramento, trattandosi di un'unica unità abitativa con garage, il CTU propone la **costituzione di un lotto unico**.

\* \* \*

#### **Precisazione**

La relazione notarile cita nella provenienza ventennale del bene in esame l'atto di permuta a rogito notaio Giuseppe Sicari in data 15.12.2003 rep. n. 12191, trascritto a Padova il 31.12.2003 ai nn. 35939/57563. Tuttavia, la scrittura privata di identificazione catastale e sottoscrizione autenticata da notaio Martucci Carlo in data 28.09.2004 repertorio n. 51804, trascritto a Padova il 18.10.2004 ai nn. 26673/46539 specifica chiaramente che la permuta riguarda altri mappali non interessati all'edificazione del condominio che ospita il bene pignorato.

Tuttavia si precisa che la trascrizione dell'identificazione catastale cita come formalità di riferimento la "Trascrizione Numero di registro particolare 35936 del 31/12/2003" (trascrizione non pertinente) anziché il numero 35939 del 31/12/2003; il Numero di registro generale, citato nel quadro D, è invece corretto.

Allineata alla provenienza ventennale descritta in questa relazione quella riportata nell'atto di provenienza.

\* \* \*





\*\*\*\*\*

### LOTTO UNICO

#### Appartamento con autorimessa

\*\*\*\*\*



#### DIRITTO VENDUTO E PROPRIETÀ

\*\*\*



#### DIRITTO VENDUTO

Piena proprietà per la quota dell'intero.

\*\*\*

#### PROPRIETARIO DEL DIRITTO VENDUTO



\*\*\*

#### IDENTIFICAZIONE DEL BENE

\*\*\*

#### IDENTIFICAZIONE TOPOGRAFICA

Comune di Vigonza, Via Giulio Pastore, civico 30, interno 12 - CAP 35010.

\*\*\*

#### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

C.F. Comune di Vigonza – Intestati:  
Proprietà 1/1.

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Piano	Superficie	Rendita
23	421	21	A/2	2	5,5	2-3	92*	511,29
23	421	52	C/6	1	18	S1	20	27,89

\* Escluse aree scoperte (terrazzino): 91 m<sup>2</sup>.

Eretto su mappale 421 del foglio 23 CT, ente urbano, di 1.924 m<sup>2</sup>.

\*\*\*

#### IDENTIFICAZIONE STORICA CATASTALE

**CT 421** – deriva dalla particella 388 di 10.530 m<sup>2</sup> (ente urbano) per Tipo Mappale del 12.08.2005 Pratica n. PD0191717 (n. 191717.1/2005) e per frazionamento del 01.07.2005 Pratica n. PD0153712 (n. 153712.1/2005).

**CF 421 sub 21** – l'attuale particella è stata costituita a seguito di variazione identificativi per allineamento mappe del 07.07.2015 cancellazione sezione (n. 49/2015). In precedenza era censita alla sez. B, foglio 1, particella 421 sub 21 a seguito di costituzione per variazione del 19/08/2005 Pratica n. PD0213278 unita afferenti edificate su area urbana (n. 49294.1/2005) particella 421 del foglio 1/B CF di 1924 m<sup>2</sup>.





**CF 421 sub 52** – l'attuale particella è stata costituita a seguito di variazione identificativi per allineamento mappe del 07.07.2015 cancellazione sezione (n. 49/2015). In precedenza era censita alla sez. B, foglio 1, particella 421 sub 52 a seguito di costituzione per variazione del 19/08/2005 Pratica n. PD0213278 unita afferenti edificate su area urbana (n. 49294.1/2005) particella 421 del foglio 1/B CF di 1924 m<sup>2</sup>.

\*\*\*



#### IDENTIFICAZIONE DEI CONFINI

**Condominio** (particella CT 421) - da nord in senso orario: particella 426, 507 (stradina) 422, 416 (strada comunale Via Pastore) tutte del foglio 23 CT di Vigonza. La particella ospita due fabbricati, il bene pignorato si trova in quello più a nord.

**Appartamento 2° piano** (sub 21) – da nord in senso orario: sub 22, sub 2 (parti comuni), sub 20, vuoto su due lati.

**Appartamento 3° piano** (sub 21) – da nord in senso orario: sub 22, sub 20, vuoto su due lati.

**Autorimessa** (sub 52) – da nord in senso orario: sub 1 (parti comuni) sub 51, esterno fabbricato, sub 53.

\*\*\*

#### QUALITÀ E CARATTERISTICHE

\*\*\*

#### DESCRIZIONE

Condominio composto da due fabbricati che condividono il sotterraneo nel quale trovano posto le autorimesse. Il condominio è delimitato da recinzioni con siepi.

La zona urbanistica è tipicamente residenziale e confina con area agricola. In prossimità dello stesso, sia a nord e sia a sud, sono presenti aree verdi pubbliche.

L'appartamento è ubicato nel fabbricato nord composto da quattro piani fuori terra (piano terra, primo, secondo e terzo). L'appartamento occupa l'angolo sud-ovest del secondo e del terzo piano collegati mediante scala lineare interna. Dispone di un poggio per piano. Il piano terzo è mansardato e destinato a ripostiglio. Tuttavia è dotato di un comodo bagno con accesso diretto al terrazzino. In mansarda soffitto rivestito in legno con travetti a vista.

Le rifiniture di ottima qualità: pareti trattate al marmorino e pavimenti in piastrelloni di ceramica in soggiorno, piastrelle di ceramica in cucina e nei bagni, pareti rivestite, sanitari eleganti con doccia al piano secondo, con vasca in mansarda, pavimento in listelli di legno nella camera, sulla scala e in mansarda. Finestre e portefinestre con doppi vetri e telai in legno verniciato, oscuri avvolgibili.

Il riscaldamento è autonomo a gas metano (caldaia Baxi obsoleta), radiatori a parete; predisposizione per due split per la climatizzazione; nel salotto sono presenti attacchi per realizzare una parete attrezzata a cucina permettendo in tal modo di utilizzare l'attuale cucina come camera da letto.

Portone di accesso blindato, videocitofono.

Autorimessa comoda all'uscita con chiusura a bascula.

\*\*\*





## COMPOSIZIONE

*Appartamento (interno 12)*

piano 2° ..... ingresso/soggiorno/pranzo con scala interna e accesso alla loggia/poggiolo, cucina, camera e bagno accessibili da piccolo disimpegno.

piano 3° ..... vano scala, vano unico con velux, bagno con accesso al poggiolo;

*Autorimessa*

piano 1S ..... autorimessa.

*Altezze interne*

piano 2° ..... 2,7 m;

piano 3° ..... 2,4 m altezza media di progetto;

piano 1S ..... 2,65 m.



\*\*\*

## PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO

\*\*\*

### ATTO DI PROVENIENZA

Con atto di compravendita a rogito notaio Donato Cazzato in data 27 ottobre 2005 rep.

n. 269.189 e racc. n. 28.759, trascritto a Padova il 4 novembre 2005 ai nn 28135, la

signora

acquistava

l'immobile oggetto di pignoramento da

La compravendita è avvenuta per complessivi 135.000,00 €.

\*\*\*

### REGIME PATRIMONIALE TRA CONIUGI

Nell'atto di acquisto dichiarava di essere coniugata in regime di separazione dei beni.

\*\*\*

### AL VENTENNIO

- Il suolo su cui sorge il fabbricato comprendente le unità immobiliari pignorate pervenne alla società con atto di conferimento in società in data 22

dicembre 1999 a rogito del notaio Carlo Martucci di Padova, rep. n. 14.179, registrato a

Padova il 3 gennaio 2000 al n. 7 ed ivi trascritto il 2 settembre 2000 ai numeri 34873 R.G. e 22016 R.P., con il quale la società

ha conferito fra l'altro l'area indicata con il mappale 41 di ettari 1.68.84 (da cui deriva l'attuale mappale 421) nella società

- Successivamente la società con verbale di assemblea

straordinaria in data 1° agosto 2003 a rogito del notaio Carlo Martucci di Padova, rep. n. 40.451, registrato a Padova il 5 agosto 2003 al n. 5009 serie 1, ha revocato lo stato di liquidazione e mutato a denominazione sociale in

- Si precisa che successivamente con atto a rogito notaio Umberto Ferrigato in data 22 settembre 2004 rep. n. 122970, trascritto a Padova in data 22 gennaio 2005 all'art. 1704, la





società  
a

trasferiva la propria sede

\* \* \*

### PARTI COMUNI

L'atto di provenienza precisa che nella compravendita sono comprese le proporzionali quote di comproprietà sulle parti ed impianti comuni del fabbricato condominiale denominato "Palazzina A" ai sensi dell'art. 1117 C.C., tra cui i beni comuni non censibili così individuati al CF a seguito della citata denuncia Prot. n. PD0213278 del 19 agosto 2005:

- Comune di Vigonza, Sez. B, Foglio 1:
  - M.N. 421 sub 1, Via Pastore, p. S1/T accesso carraio, rampa e corsia di manovra comuni ai sub dal 31 al 54;
  - M.N. 421 sub 2, Via Pastore, p. S1/T/1/2 - vano scala, ascensore e locale macchine comuni ai sub dall'8 all'11 e dal 13 al 22 - gravato di servitù di accesso a favore dell'appartamento indicato con il subalterno 12 per consentire la gestione del relativo contatore;
  - M.N. 421 sub 4, Via Pastore, p. T accesso pedonale comune ai sub dall'8 al 22 gravato da vincolo ad uso pubblico a seguito degli obblighi assunti con le convenzioni di cui in appresso;
  - M.N. 421 sub 7, Via Pastore, p. T - deposito raccolta differenziata comune ai sub dall'8 al 30;

con esclusione pertanto degli altri beni comuni non censibili così identificati al CF:

- Comune di Vigonza, Sez. B, Foglio 1:
  - M.N. 421 sub 3, Via Pastore, p. S1 disimpegno comune ai sub 18 e 22;
  - M.N. 421 sub 5, Via Pastore, p. S1/T/1 - vano scale comune ai sub 23, 24 e dal 26 al 30 gravato di servitù di accesso a favore dell'appartamento indicato con il subalterno 25 per consentire la gestione del relativo contatore;
  - M.N. 421 sub 6, Via Pastore, p. T - accesso pedonale comune ai sub dal 23 al 30.

\* \* \*

### SERVITÙ E OBBLIGAZIONI

Si richiamano:

- Convenzione di Lottizzazione in data 13 agosto 2002 a rogito del segretario comunale di Vigonza, rep. n. 1698, trascritto a Padova il 6 settembre 2002 ai numeri 37379 RG. e 26055 RP., relativa alle zone residenziali C2/14 e C2/15 del comune di Vigonza;
- Nota aggiuntiva alla Convenzione di Lottizzazione in data 22 dicembre 2003 a rogito del segretario comunale di Vigonza, rep. n. 1751, trascritto a Padova il 19 gennaio 2004 ai numeri 1616/1617 RG. e 1127/1128 RP., relativa alle zone residenziali C2/14 e C2/15 del comune di Vigonza;
- Delibera del consiglio comunale n. 106 del 4 novembre 2005, dichiarata immediatamente eseguibile, contenete ulteriori modifiche e integrazioni alle Convenzioni citate poi definite





con atto a rogito notaio Donato Cazzato in data 19 dicembre 2005 rep. n. 270443, trascritto a Padova il 29 dicembre 2005 ai numeri 63427 RG. e 34031 RP.

Servitù ed obblighi riportati nell'atto di provenienza:

- il contatore è ubicato all'interno del sub 2, bene comune non censibile;
- parte dell'area scoperta è stata suddivisa in spazi utilizzabili come cortili esclusivi costituenti pertinenze di alcune unità immobiliari ricomprese nel fabbricato;
- nei predetti cortili sono presenti delle bocche di lupo inistrutibili necessarie per l'areazione del piano interrato e che nel sottosuolo degli stessi cortili sono interrate tutte le tubature e gli impianti destinati ai pubblici servizi quali fognature, luce, acqua, gas, telefono, ecc.; pertanto si considerano costituite ogni necessarie, reciproche servitù, anche per consentire le relative manutenzioni ed ispezioni;
- le spese per la manutenzione dei percorsi ciclo/pedonali e pedonali, del relativo contatore per l'energia elettrica, della manutenzione delle altre aree in proprietà condominiale e gravate da servitù di uso pubblico, sono a carico pro-quota di tutte le unità immobiliari realizzate nell'ambito n. 1 della lottizzazione.

\*\*\*

#### **COMPROPRIETARI NON ESECUTATI**

Nessuno.

\*\*\*

#### **PARERE SULLA DIVISIBILITÀ DEL BENE**

Non è convenientemente divisibile.

\*\*\*

#### **OCCUPAZIONE E TITOLO**

L'appartamento è Libero da persone e cose. La proprietaria infatti si è trasferita in altro alloggio.

\*\*\*

#### **FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI**

\*\*\*

#### **FORMALITÀ**

Indagine espletata presso l'Agenzia delle Entrate di PADOVA – Ufficio Provinciale di Padova - Servizio Pubblicità Immobiliare. L'indagine ipotecaria è stata aggiornata il 03.09.2025.

\*\*\*

#### **TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

**nn. 9958 R.G. e 6962 R.P. del 19.03.2025**

a favore:

a carico:

titolo: Verbale di Pignoramento Immobili emesso in data 10 marzo 2025 rep. n. 1157/2025

Tribunale di Padova.

Unità Negoziali: 1





Comune di Vigonza (PD) per la quota di 1/1 P:

- C.F. Foglio 23, partic. 421, sub 21, cat. A/2, Via Pastore, civico 30;
- C.F. Foglio 23, partic. 421, sub 52, cat. C/6, Via Pastore;

sezione D: -

\* \* \*

**nn. 45864 R.G. e 28702 R.P. del 15.12.2011**

a favore:

a carico:

titolo: decreto di sequestro conservativo del Tribunale di Padova in data 29 novembre 2011 rep. n. 3420.

Unità Negoziali: 1

Comune di Vigonza (PD) per la quota di 1/1 P:

- C.F. Foglio 23, partic. 421, sub 21, cat. A/2, Via Pastore, civico 30;
- C.F. Foglio 23, partic. 421, sub 52, cat. C/6, Via Pastore;

sezione D: contiene ulteriori informazioni.

\* \* \*

**ISCRIZIONI IPOTECARIE**

**nn. 32229 R.G. e 5963 R.P. del 08.08.2018**

a favore:

a carico:

titolo: decreto ingiuntivo del Giudice di Pace di Padova in data 14 marzo 2017 rep. n. 565/2017.

somma capitale: 1.760,53 euro

somma iscritta: 6.000,00 euro

Unità Negoziali: 1

Comune di Vigonza (PD) per la quota di 1/1 P:

- C.F. Foglio 23, partic. 421, sub 21, cat. A/2, Via Pastore, civico 30;
- C.F. Foglio 23, partic. 421, sub 52, cat. C/6, Via Pastore;

sezione D: -

\* \* \*

**nn. 30572 R.G. e 5626 R.P. del 01.08.2018**

a favore:

a carico:

titolo: ipoteca giudiziale a seguito di sentenza di condanna del Tribunale di Padova in data 30 marzo 2018 rep. n.50/2018.

somma capitale: 663.701,00 euro

somma iscritta: 150.000,00 euro

Unità Negoziali: 1

Comune di Vigonza (PD) per la quota di 1/1 P:

- C.F. Foglio 23, partic. 421, sub 21, cat. A/2, Via Pastore, civico 30;





- C.F. Foglio 23, partic. 421, sub 52, cat. C/6, Via Pastore;

Sezione D: con sentenza n. 50/2018 depositata il 30/03/2018, il Tribunale di Padova sezione penale in composizione monocratica ha condannato la sig.ra al risarcimento del danno subito dalla parte civile rimettendo le parti al giudice civile per la compiuta determinazione del danno, assegnando una provvisionale pari ad euro 663.701,00; oltre alla rifusione delle spese di costituzione e difesa sostenute dalla parte civile determinate in euro 3.750,00 per onorari ed euro 27,00 per spese esenti, oltre spese forfettarie nella misura del 15%, iva e cpa come per legge. la presente ipoteca grava gli immobili identificati alla sezione B ella presente nota con tutte le aderenze, pertinenze, accessioni, ampliamenti e nuove costruzioni e con tutti i diritti reali inerenti; si estende alla comproprietà pro quota delle parti dell'edificio comuni a norma di legge, per destinazione e per titolo di provenienza.

\* \* \*

#### nn. 52676 R.G. e 14294 R.P. del 4.11.2005

a favore:

a carico:

titolo: ipoteca volontaria - concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito notaio

Donato Cazzato in data 27 ottobre 2005 rep. n. 269190/28760.

somma capitale: 120.000,00 euro

somma iscritta: 180.000,00 euro

durata: 20 anni

Unità Negoziali: 1

Comune di Vigonza (PD) per la quota di 1/1 P:

- C.F. sez. B, Foglio 1, partic. 421, sub 21, cat. A/2, Via Pastore;

- C.F. sez. B, Foglio 1, partic. 421, sub 52, cat. C/6, Via Pastore;

Sezione D: contiene ulteriori informazioni.

\* \* \*

#### VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Il condominio è amministrato da Menegati Enrico con sede in via Regia, 88 35010 Vigonza (PEO: menegati.amministrazione@virgilio.it).

Non sono ancora stati ricevute le informazioni richieste che saranno oggetto di successiva integrazione.

\* \* \*



\*\*\*

## REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

\*\*\*

### **REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA**

Il fabbricato compendiante le unità immobiliari pignorate è stato costruito a seguito di:

- Permesso di costruire n. 64PDC/2003 – Prot. Gen. n. 2185 – rilasciato a dal Comune di Vigonza in data 2 ottobre 2003 per la costruzione di due edifici residenziali plurifamiliari di 23 alloggi complessivi (Lotto 2). Superficie coperta 695 m<sup>2</sup>; Volume 3.547 m<sup>3</sup>;
- Permesso di costruire in sanatoria n. 134/PDC/2005 - Prot. Gen. n. 18688 dell'11 agosto 2005 - rilasciato a dal Comune di Vigonza con oggetto: Variante in sanatoria del PdC N. 64PDC/2003 per ampliamento piano interrato e modifiche alla sagoma, interne e prospettive di fabbricati uso residenziale plurifamiliari. Superficie coperta 697,415 m<sup>2</sup>; Volume 3.523,24 m<sup>3</sup>

L'autorizzazione di agibilità è stata richiesta al suddetto Comune in data 25 agosto 2005, ed è stata conseguita, per decorrenza dei termini di legge (silenzio-assenso), per non essere intervenuto alcun provvedimento interlocutorio da parte del Comune di Vigonza.

\*\*\*

Lo stato di fatto è conforme a quanto riprodotto nelle piante di progetto ad esclusione della parete in cartongesso realizzata per separare, al terzo piano, la scala dal vano principale con inserimento di una porta. Questa difformità si ritiene che non sia sanabile in quanto altera la aerazione del vano che è destinato a ripostiglio.

Il costo per il ripristino (comprese il raccordo con le rifiniture esistenti e la tinteggiatura delle pareti interessate) è stimato in 4.000,00 €.

\*\*\*

## STIMA DEL VALORE

\*\*\*

### **PREMESSA**

La valutazione è stata basata sulle informazioni fornite da osservatori del mercato Immobiliare, dalle proposte di vendita esposte dalle agenzie immobiliari e da Asta legale.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI, con riferimento al secondo semestre del 2024, indica una forbice compresa fra 1.100 e 1.850 €/m<sup>2</sup>, attestandosi su valori che, come si vede nelle righe successive, comprendono quelli individuati dalle altre indagini.

<b>tipo</b>	<b>Zona</b>	<b>valore mercato, €/m<sup>2</sup></b>	
		<b>minimo</b>	<b>massimo</b>
abitazioni civili - stato normale	capoluogo	1.100	1.550
abitazioni civili - stato ottimo		1.500	1.850

\*\*\*





Il Borsino Immobiliare espone valori che ricadono in un intervallo più ristretto se si escludono le abitazioni di seconda fascia (non congruenti con l'immobile in esame). In particolare espone:

Tipologia	minimo	medio	massimo
Abitazioni di prima fascia	1.353	1.576	1.798
Abitazioni di fascia media	1.168	1.355	1.543
Abitazioni di seconda fascia	857	979	1.102

\*\*\*

Sul mercato attualmente sono in vendita due immobili nella zona ristretta di Via Pastore:

Prezzo, €	SC, m <sup>2</sup>	Prezzo, €/m <sup>2</sup>	Riduzione -10%	note	confronto
215.000	144	1.493	1.344	edificio con 5 alloggi	simile
249.000	147	1.694	1.524	piccolo condominio	giardino di 140 m <sup>2</sup>

La riduzione del 10% è una previsione sugli esiti della contrattazione, come indica il Sondaggio sul mercato degli immobili residenziali coordinato dalla Banca d'Italia.

Il primo ha caratteristiche e rifiniture simili a quello in esame, ma gode del fatto di trovarsi in un edificio con soli 5 alloggi. Il secondo si differenzia per avere in uso esclusivo un piccolo giardino (considerato nella superficie commerciale).

\*\*\*

Le informazioni fornite da Astalegal consone all'immobile in esame (tutte ricadenti in via Pastore) fanno riferimento ad aggiudicazioni del 2018 o precedenti. A tale scopo si ritengono poco indicative.

Procedura Esecutiva	Data asta	Prezzo di aggiudicazione, €	SC*, m <sup>2</sup>	Prezzo, €/m <sup>2</sup>
220/2014	01/06/17	87.000,00	120,00	725,00
35/2017	23/11/18	76.000,00	110,00	690,91
35/2017	23/11/18	80.000,00	110,00	727,27
			media	714,39

\* Valori dedotti

\*\*\*

Pertanto, considerando le caratteristiche dell'immobile in esame descritte nella relazione e nei



suoi allegati, nonché l'andamento del mercato per immobili ubicati in questa area, gli esiti delle aste giudiziarie più recenti per immobili insistenti in questo comune e considerando le assunzioni che caratterizzano una vendita giudiziaria, appare corretto proporre un valore unitario medio pari a 1.400,00 €/m<sup>2</sup> che, ridotto del 15% per assenza di garanzia per vizi sul bene venduto, diventa pari a 1.190,00 €/m<sup>2</sup>.

\*\*\*



### SUPERFICIE COMMERCIALE

Le misure sono dedotte dalle piante indicate al Permesso di costruire in sanatoria n. 134/PDC/2005.

Tipologia	Superficie*, m <sup>2</sup>	Coeff.	SC**, m <sup>2</sup>
Abitazione - piano 2°	70,45	1,00	70,00
Abitazione - piano 3°	56,49	0,50	28,00
Loggia e poggioli	8,33	0,25	2,00
Autorimessa - piano 1S	19,35	0,50	10,00
<b>Totale superficie commerciale, m<sup>2</sup></b>			<b>110,00</b>

\* Superficie linda arrotondata al metro quadro;

\*\* Superficie commerciale.

\*\*\*

### STIMA COMPENDIO

Si riporta la stima del compendio in esame:

Specifiche	Valore
Superficie commerciale, m <sup>2</sup>	110
Valore unitario, €/m <sup>2</sup>	1.400,00
Valore di mercato, €	154.000,00
Detrazione per regolarizzazione urbanistica, €	4.000,00
Valore netto, €	150.000,00
Abattimento del valore per assenza di garanzia, %	15%
<b>Valore finale, €</b>	<b>127.500,00</b>

\*\*\*

Pertanto si ha:

**Valore proposto a base d'asta lotto unico ..... €..... 127.500,00**

Diconsi centoventisette mila e cinquecento euro.

\*\*\*





### Documenti allegati

1. Supporto grafico alla CTU.
2. Visure storiche Catasto Terreni e Catasto Fabbricati.
3. Elaborato Planimetrico e Planimetrie Catastali.
4. Atto di provenienza e APE.
5. Permessso a Costruire e abitabilità.
6. Elenco formalità aggiornato.

\* \* \*

Tanto per l'incarico ricevuto.

Albignasego, lì 09.09.2025

Il consulente tecnico  
(dott. Lorenzo Benvenuti)

