MARA ZANOTTO architetto
via Vò di Placca, 77 35020 Due Carrare (PD) tel. 393 8916616
e-mail: mzanotto@tiscali.it

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA

G.E. Dr.ssa Paola Rossi

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 33/26

(prossima udienza 22.09.2026)

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

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

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

CREDITORE PROCEDENTE

DILE SPV S.R.L., con sede a Conegliano (TV), via Vittorio Alfieri n. 1, C.F. 05428750268, in persona dell'amministratore unico BLADE MAMAGEMENT S.R.L. con sede a Conegliano (TV), viale Italia n. 203, C.F. 04898870268, rappresentata da ARECH NEPRIX S.P.A., con sede a Milano, via Soperga n. 9, c.f. 10130330961 rappresentata e difesa dall'avv. Pierluigi Federici del foro di Roma, pec pierluigifederici@ordineavvocatiroma.org.

CREDITORE INTERVENUTO

AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE Agente della Riscossione per la Provincia di Padova - ente pubblico economico, con sede a Roma, via Giuseppe Grezan n.14, c.f. 13756881002, rappresentata dal sig. Simone Maschera, domiciliato per la carica presso gli Uffici di Agenzia delle entrate-Riscossione - Agente della Riscossione della Provincia di Padova, Via Longhin n. 115, pec ven.procedure.cautelari.immob@pec.agenziariscossione.gov.it.

DEBITORE

[redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ATTO DI PIGNORAMENTO

Notificato 10.02.2026 rep. n. 222 Atti Giudiziari, trascritto ad Este (PD) il 23.02.2026 ai nn. 886/664.

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

INDICE

1. Incarico – Giuramento – Quesito ..... pag. 3

2. Elementi identificativi dei beni oggetto di perizia come risulta dall'atto di pignoramento ..... pag. 3

3. Corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni come risulta dall'atto di pignoramento con le risultanze catastali e l'istanza di vendita ..... pag. 4

4. Premessa ..... pag. 4

5. Indagini svolte ..... pag. 5

6. Dati identificativi del lotto unico ..... pag. 6

6.1. Diritto Venduto ..... pag. 6

6.2. Ditta Intestata ..... pag. 7

6.3. Ubicazione ..... pag. 7

6.4. Qualità ..... pag. 7

6.5. Descrizione Catastale ..... pag. 7

6.6. Confini ..... pag. 7

6.7. Descrizione del Lotto ..... pag. 7

6.8. Occupazione ..... pag. 9

7. Regolarità Edilizia ..... pag. 10

8. Regolarizzazione degli abusi accertati ..... pag. 10

9. Adempimenti catastali da effettuare ..... pag. 10

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

10.	**Destinazione urbanistica dell'area**…….....……	pag.	11
11.	**Provenienza**……...……..……	pag.	11
12.	**Formalità pregiudizievoli** ……..……..…….	pag.	12
13.	**Oneri di natura condominiale**……..…….	pag.	14
14.	**Caratteristiche energetiche del lotto** … ……..……..…….	pag.	14
15.	**Stima del lotto** ……..…….	pag.	14
16.	**Elenco allegati** ……...…….	pag.	20

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

1. INCARICO - GIURAMENTO - QUESITO

Il sottoscritto architetto, regolarmente iscritto all'Albo degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della Provincia di Padova al n. 2422, ed all'Albo dei Consulenti Tecnici di Codesto Tribunale al n. 2574, nominato C.T.U. nella E.I. in oggetto dall'Ill.mo G.E. dr.ssa Rossi con provvedimento del 24.03.2026, presentatosi dal Funzionario Giudiziario della Cancelleria competente il giorno 27.03.2026, 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 inoltre assegnato termine di legge per l'espletamento dell'incarico ricevuto e per il deposito della relazione; lo stesso veniva autorizzato dal G.E. ad accedere agli uffici amministrativi competenti per acquisire i documenti necessari o utili per lo svolgimento delle operazioni peritali.

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

.. omissis.. "***Dile SPV s.r.l.*** *e per essa, quale procuratrice,* ***Arec Neprix S.p.A,.*** *come in epigrafe rappresentata, difesa ed elettivamente domiciliata,*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

dichiara

di voler sottoporre ad esecuzione forzata quanto di seguito indicato:

l'immobile di piena proprietà del signor [redacted] *sito in Monselice (PD), Strada Rovigana n. 2, censito al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al Foglio 21, part. 2810, sub 14, natura A2, vani 6."* ..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 degli immobili (misure, stratigrafie, stato ed efficienza degli impianti, eventuali difetti di costruzione, caratterizzazione dei suoli, ecc.), fatta eccezione per quanto possibile discernere a vista e mediante misure campione in fase di sopralluogo;
2. appurare sul posto i confini delle particelle in quanto non tutti materializzati e l'incarico ricevuto non prevede la verifica di corrispondenza della situazione mappale con quella reale;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3. determinare con precisione i costi per la regolarizzazione edilizia in quanto legati a pareri discrezionali ed interpretazioni di legge da parte degli organi e/o enti preposti.

Conseguentemente a quanto innanzi riportato si **assume** che:

1. per quanto possibile discernere a vista mediante misure campione in fase di sopralluogo, l'immobile sia stato realizzato nel rispetto della normativa vigente al momento della realizzazione (urbanistica, edilizia, sicurezza impianti; isolamento acustico, isolamento termico, staticità e quant'altro);
2. la superficie catastale dei beni sia sufficientemente rappresentativa di quella reale, o che lo stato dei luoghi sia conforme ai confini giuridici;
3. gli eventuali oneri per la regolarizzazione urbanistica restino a cura e spese dell'assegnatario e corrispondano a quelli riportati nello specifico capitolo, dove sono determinati mediante stima sommaria e da rendersi solo indicativi e non vincolanti;
4. per quanto non riportato nella presente relazione, che la realtà immobiliare sia conforme alla documentazione tecnica depositata presso gli uffici competenti (Amministrazioni comunali, Catasto).

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

Dall'esame degli atti della procedura è emerso che i beni oggetto di perizia sono situati nel Comune di Monselice (PD), in Strada Rovigana n. 2.

Trattasi della **piena proprietà** di un appartamento ad uso residenziale ubicato al piano terra, appartenente al complesso condominiale denominato "I Platani".

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

5. INDAGINI SVOLTE

In giorni diversi si sono effettuate:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- ispezioni presso l'Agenzia del Territorio di Padova per reperire i documenti mancanti nel fascicolo agli atti della procedura curato dal creditore procedente e aggiornando gli stessi;
- ispezioni presso la Conservatoria RR.II. di Este (PD), per verificare la regolarità dei passaggi e lo stato delle trascrizioni ed iscrizioni nell'ultimo ventennio riguardanti i suddetti beni;
- indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monselice per reperire tutte le informazioni riguardanti le pratiche edilizie della costruzione al fine di verificare la regolarità o meno della stessa dal punto di vista amministrativo, nonchè di accertare la destinazione urbanistica dell'area;
- indagini presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari di Codesto Tribunale, al fine di verificare la corrispondenza o meno dei dati catastali identificativi dei beni pignorati con quelli indicati sia negli atti di pignoramento che nelle istanze di vendita presentate dai creditori procedenti;
- acquisizione copia dell'atto di provenienza;
- esecuzione del sopralluogo al fine di accertare lo stato di fatto dei beni e verificare la corrispondenza della situazione attuale dei luoghi stessi con i dati e gli elaborati tecnici in possesso del C.T.U.;
- realizzazione di un servizio fotografico dei luoghi ispezionati di cui si producono, in allegato alla presente relazione n. 10 stampe;
- indagini di mercato in loco;

ispezioni ed indagini tutte utili alla stima.

6. DATI IDENTIFICATIVI DEI LOTTO

6.1 DIRITTO VENDUTO

Piena proprietà.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

6.2 DITTA INTESTATA

[redacted]

6.3 UBICAZIONE

Comune di Monselice (PD), Strada Rovigana n. 2, angolo via Araldo e Monte.

6.4 QUALITA'

Appartamento ad uso residenziale ubicato al piano terra, appartenente al complesso condominiale denominato "I Platani".

6.5 DESCRIZIONE CATASTALE

Unità immobiliari distinte al:

Catasto Fabbricati: Comune di Monselice, Fg. 21:

mapp.	sub	ubicazione	P.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
2810	14	Strada Rovigana n. 2	T	A/2	2	6 vani	108 m²	€ 666,23

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

Appartenente al fabbricato eretto sull'area distinta al:

Catasto Terreni: Comune di Monselice, Fg. 21, mapp. 2810, ente urbano, di are 25.84 (si veda area evidenziata in giallo nell'estratto di mappa: all. n. 3 e visura storica per immobile all. n. 4).

Fanno parte del lotto inoltre la **comproprietà** delle parti comuni, ai sensi dell'art. 1117 c.c., con esclusione dell'area di cui ai mappali 1925, 1926 e 1927.

6.6 CONFINI (in senso orario secondo il catasto fabbricati)

Nord ed Est: altre unità e vano ingresso comune; Sud ed Ovest: scoperto comune.

6.7 DESCRIZIONE DEL LOTTO

Lo stato dei beni al momento del sopralluogo si è presentato come mostrano le foto allegate alla presente relazione.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Trattasi di un appartamento ad uso residenziale ubicato al piano terra, con esposizione sui lati sud ed ovest, appartenente al complesso condominiale denominato "I Platani", ubicato in Comune di Monselice, al civico n. 2 della Strada Rovigana, costituente un collegamento storico in direzione nord-sud verso Rovigo che si innesta nel sistema viario della SS 16 "Adriatica", oltre a beneficiare della vicinanza al centro cittadino, alla stazione ferroviaria e ai principali servizi pubblici e privati. Il compendio posto all'angolo con via Araldo e Monte, si inserisce in un ambito urbano semicentrale dal tessuto edilizio eterogeneo caratterizzato dalla presenza di fabbricati a prevalente destinazione residenziale e mista residenziale-commerciale, con edificazione consolidata sviluppatasi lungo l'asse viario principale.

Il fabbricato, che si sviluppa su tre livelli fuori terra serviti dal basamento seminterrato, presenta una conformazione planimetrica articolata, con sviluppo longitudinale parallelo alla viabilità pubblica e ulteriori corpi di fabbrica interni prospicienti le aree comuni condominiali.

Il fronte principale, affacciato su Strada Rovigana, è delimitato da una recinzione condominiale con muretto e cancellata metallica, che separa la proprietà dalla sede stradale, mentre la porzione interna risulta sistemata ad area verde comune, con prato, alberature e percorsi pedonali pavimentati che consentono il collegamento tra i diversi ingressi del complesso.

Gli accessi alle parti comuni avvengono mediante portoncini condominiali vetrati, inseriti nei vani scala comuni (foto da n. 1 a n. 4).

L'intervento, riconducibile alla tipologia edilizia condominiale realizzata nella seconda metà del Novecento, ne rispecchia la tipologia costruttiva tradizionale: struttura portante presumibilmente in muratura e/o cemento armato, solai in

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

laterocemento, divisori interni in laterizio, copertura a falde inclinate con sporti di gronda e lattonerie per la raccolta delle acque meteoriche, intonaci esterni al civile.

L'abitazione oggetto di stima, ubicata a sud-ovest del fabbricato, è raggiungibile mediante l'antistante ingresso comune, in corrispondenza della scala "B" ed ha la seguente **COMPOSIZIONE:**

appartamento al p. terra (altezza interna h. 270): zona giorno con cucina abitabile, ripostiglio e servizio igienico, disimpegno, due camere ed un bagno (foto esemplificative da n. 5 a n. 10); il tutto per una superficie lorda complessiva di mq 106,20 circa; più un poggiolo di mq. 6,40;

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

pavimenti: di tipo ceramico (su tutti i locali);

rivestimenti: piastrelle di ceramica (cucina e bagni);

serramenti interni: in legno tamburato verniciato al naturale;

serramenti esterni: in legno con vetro camera ed avvolgibili in pvc;

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

impianto elettrico: con tubazioni corrugate poste sottotraccia, discreta componentistica, dotata di quadro elettrico salvavita, videocitofono;

impianto di riscaldamento: di tipo autonomo con generatore di calore funzionante a gas metano collocato in cucina; corpi scaldanti in acciaio;

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

6.8 OCCUPAZIONE

Per quanto accertato, il presente lotto risulta occupato dal proprietario, sig. [redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

7. REGOLARITA' EDILIZIA

A norma e per gli effetti della L. 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni e integrazioni, nonchè dell'art. 39 della L. 23 dicembre 1994, n. 724, e successive modificazioni e integrazioni, ed, infine, dell'art. 32 della L. 24.11.2003, n. 326, sulla base della documentazione messa a disposizione dello scrivente dall'Ufficio Tecnico Comunale si è potuto accertare:

- che per il complesso immobiliare comprendente il presente lotto risultano rilasciate C.E. n. 759 prot. n. 1898 per la demolizione dei fabbricati esistenti e C.E. n. 760 prot. n. 14241 per il nuovo intervento edilizio, entrambe del 08.05.1980 (cfr. all. nn. 5-6), nonché seguente variante n. 965 prot. 9828 del 31.03.1981 (cfr. all. n. 7);
- che in merito alle suddette veniva poi rilasciato Permesso di Abitabilità n. 760-965 del 03.04.1982 (cfr. all. n. 8);
- che dal confronto tra lo stato di fatto con quanto autorizzato sono emerse alcune lievi discrepanze interne per le quali alcun titolo legittimante.

8. REGOLARIZZAZIONE DEGLI ABUSI ACCERTATI

Le modifiche interne prive di titolo legittimante innanzi descritte, potranno essere sanate mediante la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria, nonché pagando la relativa oblazione ad oggi quantificata in € 1.032,00.

Per tali incombenze, si quantifica un costo forfettario complessivo di € 3.000,00 circa, comprensivo di spese tecniche.

È comunque parere dello scrivente che il lotto possa essere trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui i trova.

9 ADEMPIMENTI CATASTALI DA EFFETTUARE

In concomitanza alla regolarizzazione amministrativa dovrà essere aggiornata

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

anche la documentazione catastale secondo lo stato effettivo dei luoghi, il cui costo si può intendere compreso con quello indicato nel capitolo che precede.

10. DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA

Il Comune di Monselice è dotato di **Piano di Assetto del Territorio** (P.A.T.), **Piano di Assetto del Territorio Intercomunale** del Monselicense (P.A.T.I), di **Piano degli Interventi** (P.I.). Secondo lo strumento urbanistico vigente, l'area su cui insiste il fabbricato comprendente il presente lotto ricade: **Zona residenziale B/43,** disciplinata principalmente dall'art. 18 delle N.T.O. del P.I. (cfr. all. n. 9).

Si precisa che non si è ritenuto opportuno allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica, poiché trattandosi di terreno di pertinenza di edificio censito al Catasto Fabbricati la cui superficie complessiva è inferiore a mq 5.000,00, per cui non occorre allegare il C.D.U. al decreto di trasferimento dell'immobile; il tutto ai sensi dell'art. 18, comma 2, della L. n. 47/85 e successive modificazioni.

11. PROVENIENZA

Da bel oltre il ventennio erano proprietari dei beni costituenti il presente lotto, secondo l'originaria consistenza, per la quota di ½ ciascuno i sig. ri

- [redacted]
- [redacted]

essendo loro pervenuti dalla società SAMOD S.R.L. con sede a Granze (PD), c.f. 00733160287, con Atto di Compravendita n. 16011 di rep. del 06.04.1982 a rogito notaio Giuseppe Mele di Monselice (cfr. all. n. 10), registrato ad Este il 26.04.1982 al n. 933/A ed ivi trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare il 05.05.1982 ai nn. 1642/1374.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In seguito alla morte della sig.ra [redacted] avvenuta il 02.03.1999, giusta Dichiarazione di Successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Este il 30.08.1999 al n. 68/500 ed ivi trascritta il 02.03.2000 ai n. 956/658, la sua quota di proprietà veniva trasferita, per la quota di ¼ ciascuno, agli eredi [redacted] e [redacted]

Si evidenzia

- Accettazione Tacita di eredità trascritta ad Este il 13.03.2026 ai nn. 1287/794 a favore di [redacted]
- Accettazione Tacita di eredità trascritta ad Este il 13.03.2026 ai nn. 1288/795 a favore di [redacted]

Infine, il sig. [redacted] con Atto di Compravendita n. 129957 di rep del 02.01.2007 a rogito Giuseppe Ponzi di Monselice (cfr. all. n. 11), trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Este il 09.01.2007 ai nn. 169/116 cedeva la proprietà di ¾ dei beni al sig. [redacted] che ne diveniva così pieno proprietario.

12. FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Presso la Conservatoria dei RR.II. di Este (PD), si sono potute accertare le formalità pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati (cfr. elenco delle formalità aggiornato al 06.07.2026: all. nn. 12):

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

nn 886 R.G. e 664 R.P. del 23.02.2026

a favore: DILE SPV S.R.L., con sede a Conegliano (TV), C.F. 05428750268;

a carico: [redacted] ..omissis..;

titolo: atto di pignoramento immobiliare notificato il 10.02.2026 rep. n. 222 Atti Giudiziari;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

beni colpiti: Catasto Fabbricati, Comune di Monselice (PD), Fg. 21: mapp. 2810, sub 14, Natura A/2;

diritto: piena proprietà.

ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

nn. 7811 R.G. e 1600 R.P. del 22.12.2008

a favore: BANCA ANTONVENETA S.P.A., con sede in Padova, C.F. 04300140284;

a carico: [redacted] ..omissis..;

titolo: concessione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario del 18.12.2008 n. 136914/19955 di rep. a rogito notaio Giuseppe Ponzi di Monselice per la somma di € 80.000,00 e la durata di anni 25.

somma iscritta: complessivamente € 160.000,00

beni colpiti: Catasto Fabbricati, Comune di Monselice (PD), Sezione B, Fg. 15: mapp. 2291, sub 14, Natura A/2;

diritto: piena proprietà.

nn. 6616 R.G. e 851 R.P. del 18.11.2021

a favore: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE, con sede a Roma, C.F. 13756881002;

a carico: [redacted] ..omissis..,

titolo: ipoteca della riscossione nascente da avviso di addebito esecutivo del 17.11.2021 n. 3704/7721 di rep. rep. dell'Agenzia delle Entrate-Riscossione per la somma di € 82.811,37

somma iscritta: complessivamente € 165.622,74

beni colpiti: Catasto Fabbricati, Comune di Monselice (PD), Fg. 21:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

mapp. 2810, sub 14, Natura A/2;

diritto: piena proprietà.

13 ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Da accertamenti effettuati presso l'Amministrazione Condominiale e dalla documentazione messa a disposizione dello scrivente, è emerso che il Condominio in merito alle rate di spesa dell'ultimo biennio è creditore dei seguenti importi:

- Esercizio ordinario € 2.524,42 (cfr. prospetto rate spese ordinarie e bilanci 2023-2026: all. n. 13);
- Esercizio straordinario € 1.208,41(cfr. prospetto rate spese straordinarie: all. n. 14);

per un totale di spese arretrate di € 3.732,83.

Dalle informazioni acquisite, le spese fisse annue di gestione relative al lotto in oggetto possono essere attualmente quantificate in € 600,00 circa.

14. CARATTERISTICHE ENERGETICHE DEL LOTTO

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

15. STIMA DEL LOTTO

Tenendo conto di quanto in precedenza esposto, della consistenza del lotto, della sua occupazione, della sua ubicazione, della zona di gravitazione con relativa accessibilità e pregio, della destinazione urbanistica dell'area, del sistema costruttivo e qualità dei materiali, dello stato di conservazione del fabbricato, delle sue rifiniture e degli impianti in dotazione ad esso, del risultato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

architettonico, dell'attuale andamento di mercato e, soprattutto, delle informazioni che il C.T.U. ha reperito in loco, si ritiene di poter esprimere il seguente prudenziale valore da porre a base d'asta.

Criteri di Stima:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del presente lotto lo scrivente architetto ritiene di assegnare una valutazione a corpo, benchè per conoscenza di chi legge si siano riportati i dati operativi di riferimento (superficie commerciale, valori medi di mercato, ecc.).

Per la valutazione dei beni si è adottato il "metodo comparativo" che consiste nella determinazione del valore del bene mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie.

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

In tal senso saranno determinanti i fattori quali la posizione geografica, la tipologia, le dimensioni, le caratteristiche, lo stato di conservazione, i materiali e le finiture, i caratteri della domanda e dell'offerta.

All'intero stimato verranno poi detratte le spese di regolarizzazione amministrativa e catastale, nonchè applicata una riduzione del valore "*per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto*", così come previsto dal quesito, che nel caso di specie si ritiene di quantificare nel 10%.

<u>Scelta dei comparabili</u>

Si è provveduto ad effettuare presso la Conservatoria RR.II. di Este, la ricerca di tutti gli Atti di compravendita intervenuti al Catasto Fabbricati di detto Comune

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

al foglio n. 21, nel periodo fra il 01.12.2025 ed il 06.07.2026. Gli immobili oggetto di comparabile sono quelli evidenziati con vari colori nell'estratto del foglio catastale (cfr. all. n. 15). Il fabbricato evidenziato in giallo corrisponde a quello contenente il presente lotto.

Si è ritenuto di prendere come riferimento i seguenti atti, in quanto più recenti e riferiti ad immobili con caratteristiche similari a quello in oggetto:

1. compravendita del 30.12.2025, notaio Giuseppe Ponzi di Monselice, repertorio 170850 (cfr. all. n. 16) gli immobili oggetto di compravendita appartengono al fabbricato evidenziato in verde nell'all. n. 15;
2. compravendita del 12.01.2026, notaio Valentina Ponzi di Monselice, repertorio 3407 (cfr. all. n. 17) gli immobili oggetto di compravendita appartengono al medesimo fabbricato di quelli oggetto di stima evidenziato in giallo nell'all. n. 15;
3. compravendita del 06.05.2026, notaio Daniela Cardarelli di Monselice, repertorio 18314 (cfr. all. n. 18) gli immobili oggetto di compravendita appartengono al fabbricato evidenziato in viola nell'all. n. 15;
4. compravendita del 55.06.2026, notaio notaio Daniela Cardarelli di Monselice, repertorio 18413 (cfr. all. n. 19) gli immobili oggetto di compravendita appartengono al fabbricato evidenziato in rosso nell'all. n. 15;

Si sono pertanto recuperate le rispettive planimetrie catastali e le visure storiche, quindi dall'analisi e raffronto della documentazione acquisita si sono ricavati i seguenti dati comparabili sintetici:

COMPARABILI	1	2	3	4
notaio	G. Ponzi	V. Ponzi	D. Cardarelli	D. Cardarelli
repertorio	170850	3407	18314	18413

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

data atto	30.12.2025	12.01.2026	06.05.2026	15.06.2026
parti	privato/privato	privato/privato	privato/privato	privato/privato
indirizzo	via Araldo e Monte	via Rovigana n. 2	viaScamozzi n. 4	via Carrubbio, 59
Foglio catastale	21	21	21	21
mappali	2811	2810	2817	2775
subalterni	1-13	17-62	3-4	15-43
cat. catastale	A/2+C/6	A/2+C/6	A/7+C/6	A/2+C/6
tipologia	abitazione + garage p. T	appartamento p.1 + garage p. seminterrato	fabbricato abitativo +cortile esclusivo	appartamento p. 1-2 +garage p. sottostrada
prezzo vendita	€ 107.000,00	€ 85.000,00	€ 268.000,00	€ 300.000,00
periodo di costruzione	C.E. 74+ Variante '75 + Sanatoria '90 + SCIA sanatoria '25	C.E. '80+ Variante'81+ Abitabilità '82	Ante '67+ SCIA '26	Ante '67+CE '82 +CE '89 + CE sanatoria '91 + PDC 2007+Variante 2009 + Sanatoria 2010 +Abitabilità 2010 + PDC 2011 + SCIA 2012 + Ric. Abitab. 2012+SCIA 2018
vetustà dalla costruzione (anni)	51	44	>55	16
classe energetica	F	F	G	B
superficie omogeneizzata (mq)	113,5	77	267	217,5
incidenza €/mq	**€ 942,73**	**€ 1.103,89**	**€ 1.003,74**	**€ 1.379,31**

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

a. tutti gli immobili comparati, posti a breve distanza, appartengono al medesimo contesto urbano, garantendo così una maggiore omogeneità;

b. il valore medio unitario dei beni residenziali (€/mq omog.to) è pari ad € 1.107,41/mq circa;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

c. il valore unitario massimo dei beni residenziali dichiarato (€/mq omog.to) pari ad € 1.379,31/mq, è riferito ad un'unità residenziale appartenente ad un fabbricato che nel tempo è stato oggetto di numerosi interventi edilizi che ne hanno sostanzialmente modificato e migliorato l'assetto distributivo ed impiantistico nonché la prestazione energetica;

d. il valore unitario del secondo comparabile (€/mq omog.to) pari ad € 1.103,89/mq, è riferito ad un'unità residenziale con rispettivo garage appartenente al medesimo fabbricato dell'immobile comparato con il quale condivide quindi a piano titolo le caratteristiche costruttive, le finiture e prestazione energetica;

e. i prezzi unitari tendono a decrescere in ragione della maggior vetustà degli immobili comparati.

La 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.

Calcolo della superficie commerciale:

- abitazione p. terra:	mq	106,00	x 1,00	=	mq	106,20
- poggiolo p. terra:	mq	6,40	x 0,25	=	mq	1,60
	sommano				mq	107,80

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

- che il lotto in oggetto, presenta finiture ed impianti datati (minore appetibilità);
- che l'immobile è posto in un contesto urbano consolidato, nelle vicinanze del centro paesano (maggiore appetibilità).

VALORE DELL'INTERO

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

Valore unitario minimo: € 943,00/mq.

valore unitario massimo: € 1.370,00/mq.

VALORE DELL'INTERO: € 120.000,00.

(diconsi Euro centoventimilavirgolazero).

Detraendo i costi relativi alla regolarità amministrativa di € 3.000,00 ed agli oneri condominiali quantificato in € 3.732,83 circa, si ottengono € 113.267, 17.

Il valore del lotto è determinato da quello dell'intero meno la riduzione in percentuale "*per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto*" (10% circa).

STIMA DEL LOTTO: € 113.267, 17 – 10% = € 101.940,45.

Arrotondabili ad **€ 102.000,00**

(diconsi Euro centoduemilavirgolazero).

(*) compresa l'incidenza del terreno.

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

Due Carrare, lì 14.07.2026

Il C.T.U.

-arch. Mara Zanotto-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

16. ALLEGATI

Allegato n. 1 Visura storica per immobile catasto fabbricati;

Allegato n. 2 Planimetria catastale;

Allegato n. 3 Estratto di mappa;

Allegato n. 4 Visura storica per immobile catasto terreni;

Allegato n. 5 C.E. n. 759 prot. n. 1898 del 08.05.1980;

Allegato n. 6 C.E. n. 760 prot. n. 14241 del 08.05.1980;

Allegato n. 7 C.E. variante n. 965 prot. 9828 del 31.03.1981;

Allegato n. 8 Permesso di Abitabilità n. 760-965 del 03.04.1982;

Allegato n. 9 Stralcio documentazione destinazione urbanistica;

Allegato n.10 Provenienza: Atto n. 16011 di rep. del 06.04.1982;

Allegato n.11 Provenienza: Atto n. 129957 di rep del 02.01.2007;

Allegato n.12 Ispezione per dati anagrafici CC.RR.II;

Allegato n.13 Oneri condominiali: prospetto rate spese ordinarie e bilanci;

Allegato n.14 Oneri condominiali: prospetto rate spese straordinarie;

Allegato n.15 Estratto Foglio Catastale 21 con evidenziati i comparabili;

Allegato n.16 Comparabili: atto rep. n. 170850 del 30.12.2025 notaio G. Ponzi;

Allegato n.17 Comparabili: atto rep. n. 3407 del 12.01.2026 notaio V. Ponzi;

Allegato n.18 Comparabili: atto rep. n. 18314 del 06.05.2026 notaio D. Cardarelli;

Allegato n.19 Comparabili: atto rep. n. 18413 del 15.06.2026 notaio D. Cardarelli.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009