

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA

G.E. Dr.ssa Silvia Segalina

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 255/25

(prossima udienza 20.05.2026)

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

CREDITORE PROCEDENTE

██████████ con sede ad ██████████ Bijlemerdreef 106 e sede
secondaria a ██████████ via Fulvio Testi n. 250, C.F. ██████████ in persona dei
procuratori, Michal Jan Szczurek, Lorenza Prati, Valeria Gasparo e Marco Marcarini,
rappresentata e difesa dall'avv. Laura Pelucchi del foro di Milano, pec
laura.pelucchi@milano.pecavvocati.it, elettivamente domiciliata presso l'avv. Stefano
Gambato del foro di Padova, pec stefano.gambato@ordineavvocatipadova.it.

DEBITORI

██████████, nato in ██████████ il ██████████, C.F. ██████████
██████████, residente a Piazzola sul Brenta (PD), via Malta n. 32.

ATTO DI PIGNORAMENTO

Notificato il 01.10.2025 rep. n. 6165 Atti Giudiziari, trascritto a Padova il 04.11.2025 ai
nn. 42948/29815.

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.	6
6.	Dati identificativi del lotto unico	pag.	7
6.1.	Diritto Venduto	pag.	7
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.	8
6.7.	Descrizione del Lotto	pag.	8
6.8.	Occupazione	pag.	10
7.	Regolarità Edilizia	pag.	11
8.	Regolarizzazione degli abusi accertati	pag.	11
9.	Adempimenti catastali da effettuare	pag.	12
10.	Destinazione urbanistica dell'area.....	pag.	12
11.	Provenienza.....	pag.	13
12.	Formalità pregiudizievoli	pag.	14
13.	Caratteristiche energetiche del lotto	pag.	15
14.	Stima del lotto	pag.	15
15.	Elenco Allegati	pag.	21

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. Amenduni con provvedimento del 26.11.2025, presentatosi dal Funzionario Giudiziario della Cancelleria competente il giorno 27.11.2025, dopo aver prestato il giuramento 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.. “

CHIEDE

che siano sottoposte a pignoramento le quote della proprietà e/o di altri diritti di competenza

- al Sig. [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), residente in Via Malta n. 32 Comune di Piazzola sul Brenta(PD) 350;
sugli immobili dei quali si offre la seguente

DESCRIZIONE

- Piena proprietà per 1/1 del Sig. [REDACTED]: Fabbricato sito nel Comune di Piazzola sul Brenta (PD), Via Malta n. 34, censito al NCEU di detto Comune, al foglio 31, part. 1751, sub. 2, categoria A/4, vani 5;

- Piena proprietà per 1/1 del Sig. [REDACTED]: Fabbricato sito nel Comune di Piazzola sul Brenta (PD), Via Malta n. 34, censito al NCEU di detto Comune, al foglio 31, part. 1751, sub. 3, categoria C/6, 11 m²;
- Piena proprietà per 1/1 del Sig. [REDACTED]: Corte o resede sito nel Comune di Piazzola sul Brenta (PD), Via Malta n. 34, censito al NCEU di detto Comune, al foglio 31, part. 1751, sub. 1, categoria CO;
- Piena proprietà per 1/1 del Sig. [REDACTED]: Terreno sito nel Comune di Piazzola sul Brenta (PD), Via Malta n. 34, censito al NCT di detto Comune, al foglio 31, part. 1751, sub. 1, categoria EU – ENTE URBANO.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.” ..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.

Si sottolinea che il garage censito al Catasto Fabbricati, al Fg. 31, col, mapp. 1751, sub. 3, risulta ora demolito.

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;
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 Piazzola sul Brenta, in via Malta n. 32.

Trattasi della **piena proprietà** di porzione intermedia di casa accostata ad uso civile abitazione dotata di scoperto esclusivo (sul quale era eretto un garage su indipendente costruzione, attualmente demolito).

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

5. INDAGINI SVOLTE

In giorni diversi si sono effettuate:

- 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 Padova, 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 Piazzola sul Brenta 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, nonché di accertare la destinazione urbanistica dell'area richiedendo l'apposito CDU;
- ulteriori indagini presso il competente per acquisire informazioni in merito alle irregolarità riscontrate rispetto allo stato autorizzato;
- 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. 12 stampe;

-indagini di mercato in loco;

ispezioni ed indagini tutte utili alla stima.

6. DATI IDENTIFICATIVI DEI LOTTO

6.1 DIRITTO VENDUTO

Piena proprietà.

6.2 DITTA INTESTATA

████████████████████, nato in ██████████ il ██████████, C.F. ██████████
██████████, residente a Piazzola sul Brenta (PD), via Malta n. 32,

6.3 UBICAZIONE

Comune di Piazzola sul Brenta, in via Malta n. 32.

6.4 QUALITA'

Porzione intermedia di casa accostata ad uso residenziale dotata di scoperto esclusivo.

6.5 DESCRIZIONE CATASTALE

Unità immobiliari distinte al:

Catasto Fabbricati: Comune di Piazzola sul Brenta, Fg. 31:

mapp.	sub	ubicazione	P.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
1751	1	via Malta	T					
1751	2	via Malta n. 34	T-1	A/4	2	5 vani	98 m ²	€ 253,06
*1751	3	via Malta n. 34	T	C/6	1	11 m ²	11 m ²	€ 22,16

(cfr. elaborato planimetrico ed elenco dei subb.: all. n. 1, visure storiche per immobile:

all. da n. 2 a n. 4, e planimetrie catastali: all. nn. 5-6).

Costituenti il fabbricato eretto sull'area distinta al:

Catasto Terreni: Comune di Piazzola sul Brenta, Fg. 31, mapp. 1751, ente urbano, di are 01.82 (si veda area evidenziata in giallo nell'estratto di mappa: all. n. 7 e visura storica per immobile all. n. 8).

Fanno parte del lotto inoltre la proporzionale comproprietà di tutte le parti comuni ai sensi dell'art. 1117 C.C. e seguenti.

* Si sottolinea che il fabbricato ad uso garage, come sopra censito, allo stato attuale risulta demolito.

6.6 CONFINI

Dell'intero lotto (in giro da nord secondo il catasto terreni): mapp. 1894- 516- 93- 515, stesso Comune e Foglio.

6.7 DESCRIZIONE DEL LOTTO

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

Trattasi di una porzione intermedia di accostata ad uso civile abitazione dotata di scoperto esclusivo; il tutto ubicato in Comune di Piazzola sul Brenta, al civico n. 32 di via Malta, collegata alla principale "SS 10", denominata via Dalmazia, che permette di raggiungere il vicino centro comunale ove sono presenti i principali servizi.

La costruzione si colloca in un contesto urbano periferico, a ridosso del centro storico paesano, in cui il territorio, occupato principalmente da terreni agricoli, è punteggiato da piccoli insediamenti a bassa densità edilizia collegati al percorso stradale principale.

L'unità immobiliare oggetto di analisi, è situata nella porzione centrale di una casa accostata innalzata su due livelli, con sviluppo prioritario trasversale che accompagna

pedissequamente il percorso viario, composta dall'addizione di più corpi di fabbrica dalle caratteristiche eterogenee, suddivisi in tre unità abitative. L'attuale aspetto architettonico descrive la risultante dei vari ampliamenti, modificazioni ed integrazioni operati in tempi successivi sull'originario impianto che risale probabilmente all'inizio dello scorso secolo, immediatamente individuabili nell'alzato ove si susseguono svariate soluzioni prospettiche con diversa cromia.

Il lotto dalla conformazione geometrica trapezoidale, è occupato nella più parte dal corpo di fabbrica compatto, che si protrae verso nord con una porzione di dimensioni inferiori, probabilmente associata posteriormente all'impianto originario, per lasciar spazio ai servizi igienici. L'abitazione in oggetto, si sviluppa su due piani fuori terra, connotati nell'alzato dal poggiolo continuo.

La proprietà è completata dallo scoperto esclusivo pavimentato di mq 125,00 circa, nella più parte sviluppato sul fronte sud, occupato dall'area cortilizia, che riveste anche il sedime del fabbricato ad uso garage, ora demolito. A sud ovest è altresì presente un piccolo fabbricato indipendente ad uso deposito (foto esemplificative nn. 1-2 e nn. 11-12).

L'intervento edilizio, rispecchia la tipologia costruttiva dei fabbricati economici dello scorso secolo con struttura portante e di tamponamento probabilmente mista in c.a. e laterizio, solai in laterocemento, divisori interni in laterizio; copertura a falde inclinate con manto in tegole, intonaci esterni al civile. La porzione di fabbricato in analisi è stata inoltre oggetto di un recente intervento di ristrutturazione con il quale, oltre al rinnovo delle finiture interne è stata dotata di cappotto termico perimetrale sui fronti nord e sud.

Il lotto, accessibile da meridione, attraverso dagli ingressi pedonale e carraio direttamente connessi con la pubblica via, ha la seguente **COMPOSIZIONE:**

Il lotto ha la seguente **COMPOSIZIONE**:

p. terra (altezza interna variabile): vano ingresso di mq. 2,6 circa, salotto, disimpegno centrale con scale per l'accesso al piano superiore, cucina e bagno (foto esemplificative da n. 3 a n. 6); il tutto per una superficie lorda complessiva di mq 52,00 circa; è altresì presente una tettoia in materiale prefabbricato addossata alla parete perimetrale nord del fabbricato ove trova ricovero la caldaia;

p. primo (altezza interna variabile): pianerottolo d'arrivo dal vano scale, due camere, ed un bagno; il tutto per una superficie lorda complessiva di mq 52,00 circa, nonché poggiolo sul fronte sud di mq 2,60 circa (foto esemplificative da n. 7 a n. 10).

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

pavimenti: gres (locali al piano terra, e piano primo), ceramica (bagni);

rivestimenti: piastrelle di ceramica (cucina e bagni);

serramenti interni: in legno verniciato al naturale;

serramenti esterni: in legno con vetro camera ed e scuri dello stesso materiale ove presenti;

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

impianto elettrico: con tubazioni corrugate poste sottotraccia;

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

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.

6.9. OCCUPAZIONE

Per quanto accertato, il presente lotto risulta occupato dal proprietario Mihalut Paul Marcelin e dalla propria famiglia.

7. REGOLARITA' 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 Comunale si è potuto accertare:

- che l'impianto originario del fabbricato costituente il presente lotto risulta edificato in data anteriore al 01.09.1967;
- che per la sopraelevazione dello stesso veniva poi rilasciata L.E. del 27.09.1974 (cfr. all. n. 9);
- che a seguito delle domanda di condono presentata il 23.06.1986 ai sensi della legge n.47/85 e seguenti modifiche, veniva successivamente rilasciata C.E. n. 302 domanda n. 0005130 prot. 2892-86 del 19.09.1999 (cfr. all. n. 10) relativa alle modifiche prive di titolo legittimante (avancorpo sul lato nord e garage);
- che dal confronto tra lo stato di fatto con quanto autorizzato è emerso che
 - sono stati realizzati un vano ingresso sul lato sud ed una tettoia prefabbricata sul lato nord, nonché un deposito indipendente a sud-ovest dello scoperto;
 - Il garage condonato risulta demolito;
- che per le anzidette variazioni non risulta rilasciato alcun titolo legittimante e sono quindi da ritenersi abusive.

Si sottolinea altresì che per l'immobile non risulta rilasciato il certificato di abitabilità di cui ad oggi risulta privo.

8. REGOLARIZZAZIONE DEGLI ABUSI ACCERTATI

Dalle informazioni acquisite presso il competente ufficio in merito alle anomalie evidenziate nel capitolo che precede, si è potuto appurare che, le stesse non

possiedono i requisiti di legge per poter essere sanate, quindi i luoghi dovranno essere ripristinato secondo lo stato autorizzato, mediante la demolizione delle parti successivamente aggiunte (vano ingresso, tettoia e ricovero).

Per quanto sopra evidenziato si quantifica un costo forfettario complessivo di € 5.000,00 circa.

Si sottolinea altresì che, come innanzi evidenziato, non risulta mai richiesto, quindi rilasciato, il certificato di abitabilità, per il quale dovrà essere presentata la relativa S.C.A. correlata da tutta la documentazione di legge necessaria al momento della richiesta.

Il tal senso, si evidenzia che la costruzione dovrà soddisfare i requisiti normativi vigenti al momento in cui l'abitabilità verrà richiesta, pertanto, se in fase di acquisizione della documentazione emergessero delle carenze, opere incomplete, ecc., si renderanno necessarie attività di completamento e/o adeguamento con ovvi costi maggiori da sostenere, che allo stato attuale non vengono considerati, in quanto, per la loro eventuale quantificazione sarebbero necessarie ulteriori indagini più approfondite.

Per tali incombenza si quantifica un costo forfettario di € 5.000,00 circa relativo alle sole spese tecniche, oltre accessori.

9. ADEMPIMENTI CATASTALI DA EFFETTUARE

In concomitanza alla regolarizzazione amministrativa dovrà essere aggiornata anche la documentazione catastale secondo lo stato effettivo dei luoghi, per la quale si quantifica un costo forfettario di € 2.000,00 circa oltre accessori.

10. DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA

Il Comune di Piazzola sul Brenta è dotato di **Piano di Assetto del Territorio intercomunale (PATI); Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), Piano degli**

Interventi (P.I.) e seguenti varianti; **Piano di gestione del rischio alluvioni (P.G.R.A.)**. Secondo lo strumento urbanistico vigente l'area ricade in:

Zonizzazione, viabilità e idrografia:

□ Aree agricole delle frange urbane - Fascia 1 - norma di riferimento Art. 45 NTO (intero mappale).

Altre previsioni urbanistiche, vincoli e tutele:

□ PGRA - Pericolosità idraulica media (P2) - norma di riferimento Art. 21 NTO (intero mappale);

□ PGRA - Rischio medio (R2) - norma di riferimento Art. 21 NTO (intero mappale).

Il tutto come meglio espletato nell'apposito C.D.U. che si allega alla presente relazione (cfr. all. n. 11).

11. PROVENIENZA

Al ventennio erano proprietari dei beni costituenti il presente lotto i sig.ri

- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED];

- [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED];

avendoli acquisiti con Atto di Compravendita n. 7298 di rep. del 2.10.1978 a rogito notaio Cesare Corradi, trascritto a Padova presso la Conservatoria RR.II. il giorno 13.11.1978 ai nn. 18495/ 14786.

In seguito i signori [REDACTED] e [REDACTED] cedevano i beni al sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED], con Atto di Compravendita n. 21203/7872 di rep. del 20.04.2009 a rogito notaio Marco Silva, trascritto a Padova presso la Conservatoria RR.II. il giorno 24.04.2009 ai nn. 15321/8805.

Infine il sig. [REDACTED] cedeva i beni al sig. [REDACTED]

██████████, con Atto di Compravendita n. 5796/5300 di rep. del 18.09.2018 a rogito notaio Carlo Martucci, trascritto a Padova presso la Conservatoria RR.II. il giorno 28.09.2018 ai nn. 37363/23658 (cfr. all. n. 12).

12. FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Presso la Conservatoria dei RR.II. di Padova, si sono potute accertare le formalità pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati (cfr. elenco delle formalità aggiornato al 07.04.2026: all. n. 13):

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

nn 42948 R.G. e 29815 R.P. del 04.11.2025

a favore: ██████████ con sede a ██████████, C.F. ██████████

a carico: ██████████, ..omissis..,

titolo: atto di pignoramento immobiliare notificato il 01.10.2025 rep. n. 6165 Atti Giudiziari;

beni colpiti: Catasto Fabbricati, Comune di Piazzola sul Brenta, Fg. 31:

mapp. 1751, sub. 2, Natura A/4;

mapp. 1751, sub. 3, Natura C/6;

mapp. 1751, sub. 1, Natura CO;

Catasto Terreni, Comune di Piazzola sul Brenta, Fg. 31:

mapp. 1751, EU;

diritto: piena proprietà.

ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

nn. 37369 R.G. e 6967 R.P. del 28.09.2018

a favore: ██████████ con sede a ██████████, C.F. ██████████;

a carico: ██████████, ..omissis..,

titolo: concessione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario del 18.09.2018 n. 5797/5301 di rep. a rogito notaio Carlo Martucci, per la somma di € 122.000,00 e la durata di anni 30.

somma iscritta: complessivamente € 244.000,00

beni colpiti: Catasto Fabbricati, Comune di Piazzola sul Brenta, Fg. 31:

mapp. 1751, sub. 2, Natura A/4;

mapp. 1751, sub. 3, Natura C/6;

mapp. 1751, sub. 1, Natura CO;

Catasto Terreni, Comune di Piazzola sul Brenta, Fg. 31:

mapp. 1751, EU;

diritto: piena proprietà.

13. CARATTERISTICHE ENERGETICHE DEL LOTTO

Dall'Attestato di Prestazione Energetica del 17.09.2018, allegato al titolo di provenienza (con validità sino al 17.09.2028) il presente lotto risulta essere in Classe Energetica "F" con EPgl/nren 97,66 kWh/ m² anno.

14. 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 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 detratti gli oneri di natura condominiale in essere, 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%.

Scelta dei comparabili

Si è provveduto ad effettuare presso la Conservatoria RR.II. di Padova, la ricerca di tutti gli Atti di compravendita intervenuti al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio n. 31, nel periodo fra il 01.01.2025 ed il 07.04.2026. Gli immobili oggetto di comparabile sono quelli evidenziati con vari colori nell’intero foglio catastale (cfr. estratto: all. n. 14). 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 simili a quello in oggetto:

1. compravendita del 29.05.2025, notaio Michelangelo Casciano di Piazzola sul Brenta, repertorio 14117 (cfr. all. n. 15) gli immobili oggetto di compravendita appartengono al fabbricato evidenziato in rosso nell'all. n. 14;
2. compravendita del 07.10.2025, notaio Luigi Corradi di Limena, repertorio 4611 (cfr. all. n. 16) gli immobili oggetto di compravendita appartengono al fabbricato evidenziato in azzurro nell'all. n. 14;
3. compravendita del 29.10.2025, notaio Marco Silva di Rubano, repertorio 45142 (cfr. all. n. 17) gli immobili oggetto di compravendita appartengono al fabbricato evidenziato in viola nell'all. n. 14;
4. compravendita del 27.11.2025, notaio Paolo Carraretto di Cittadella, repertorio 45386 (cfr. all. n. 18) gli immobili oggetto di compravendita appartengono al fabbricato evidenziato in verde nell'all. n. 14.

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	M. Casciano	C.Corradi	M. Silva	P. Carraretto
repertorio	14117	4611	45142	45386
data atto	29.05.2025	07.10.2025	29.10.2025	27.11.2025
parti	privato/privato	privato/privato	privato/privato	privato/privato
indirizzo	via Dei del Dente n. 18	via Ticino n. 4	via Ticino	via Rolando, 175
Foglio catastale	31	31	31	31
mappali	1754	1701	1802	1696

subalterni	1-2	1-2-3	1-3	18
cat. catastale	A/2+C/6	A/2+C/6	A/2+C/6	A/3
tipologia	abitazione p. T-1 + garage p.T	abitazione p. T-1 + garage p.T + scoperto	appartamento p. T-1 + fabb. garage magazzino + scoperto	abitazione p. T-1
prezzo vendita	€ 340.000,00	€ 130.000,00	€ 110.000,00	€ 95.000,00
periodo di costruzione	LE 1968+ SCIA Sanatoria 2025	Ante '67+ LE 1971	Ante '67+ LE 1972+ CE sanatoria 1995 +CE sanatoria 1999	Ante '67+ Autorizzazione 1985+ CILA 2002
vetustà dalla costruzione (anni)	>55	>55	>55	>55
classe energetica	C	E	G	G
superficie omogeneizzata (mq)	250,5	210,5	137,5	96
incidenza €/mq	€ 1.357,28	€ 617,57	€ 800,00	€ 989,58

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

- tutte le unità comparate sono state realizzate nel medesimo periodo di costruzione e sono innalzate nello stesso comparto geografico, garantendo così una maggiore omogeneità delle caratteristiche;
- il valore medio unitario dei beni residenziali (€/mq omog.to) è pari ad € 941,10/mq circa;
- i valori unitari riscontrati nel periodo comparato, pur riferiti ad immobili aventi la medesima datazione, aumentano progressivamente in rapporto al più recente periodo in cui gli stessi sono stati oggetto di ristrutturazione;
- il valore unitario minimo dei beni residenziali dichiarato (€/mq omog.to) pari ad € 617,57/mq, è riferito all'unità residenziale che non è stata oggetto di alcun seguente intervento, quindi più datata e meno appetibile commercialmente;

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 dalle planimetrie catastali.

Calcolo della superficie commerciale:

- abitazione p. terra:	mq	52,00 x 1,00 =	mq	52,00
- abitazione p. primo:	mq	52,00 x 1,00 =	mq	52,00
- poggiolo p. primo:	mq	2,60 x 0,25 =	mq	0,65
- scoperto esclusivo:	mq	125,00 x 0,10 =	<u>mq</u>	<u>12,50</u>
	sommano		mq	117,15

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

- che il lotto in oggetto è ubicato in un contesto geografico periferico (minore appetibilità);
- che il lotto non è regolare sotto il profilo urbanistico (minore appetibilità);
- che le finiture presenti sono relativamente recenti (maggiore appetibilità).

VALORE DELL'INTERO

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

Valore unitario minimo: € 618,00/mq.

valore unitario massimo: € 1.357,00/mq.

VALORE DELL'INTERO: € 95.000,00.

(diconsi Euro novantacinquemilavirgolazero). Detraendo i costi relativi alla regolarità amministrativa e catastale di € 12.000,00, si ottengono € 83.000, 00.

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: € 83.000, 00 - 10% = € 74.400,00.

Arrotondabili ad € 75.000,00

(diconsi Euro settantacinquemilavirgolazero).

(*) compresa l'incidenza del terreno.

* * * * *

Due Carrare, lì 09.04.2026

Il C.T.U.

-arch. Mara Zanotto-

15. ALLEGATI

- Allegato n. 1 Elaborato planimetrico ed elenco dei sub.;
- Allegato n. 2 Visura storica per immobile catasto fabbricati;
- Allegato n. 3 Visura storica per immobile catasto fabbricati;
- Allegato n. 4 Visura storica per immobile catasto fabbricati;
- Allegato n. 5 Planimetria catastale;
- Allegato n. 6 Planimetria catastale;
- Allegato n. 7 Estratto di mappa;
- Allegato n. 8 Visura storica per immobile catasto terreni;
- Allegato n. 9 L.E. del 27.09.1974;
- Allegato n. 10 C.E. n. 302 domanda n. 0005130 prot. 2892-86 del 19.09.1999;
- Allegato n. 11 C.D.U.;
- Allegato n.12 Provenienza: Atto di Compravendita
- Allegato n.13 Ispezione per dati anagrafici CC.RR.II;
- Allegato n.14 Estratto di mappa con comparabili evidenziati;
- Allegato n.15 Comparabili: atto rep. n. 44374 del 15.06.2023 notaio Sasso del Verme;
- Allegato n.16 Comparabili: atto rep. n. 46137 del 17.07.2024 notaio Sasso del Verme;
- Allegato n.17 Comparabili: atto rep. n. 46366 del 26.09.2024 notaio Sasso del Verme;
- Allegato n.18 Comparabili: atto rep. n. 46418 del 09.10.2024 notaio Sasso del Verme.

* * * * *