

DAVIDE RAVAROTTO
A R C H I T E T T O

via XXV aprile, n. 13 – 35036 MONTEGROTTO TERME (PD) tel. e fax 049 79 36 02 mail: dravarot@tiscali.it

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA

G.E. Dr. Giovanni Giuseppe AMENDUNI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 240/2023

(prossima udienza: 28.02.2024)

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

CREDITORE PROCEDENTE:



CREDITORE INTERVENUTO:

DEBITORE:

ATTO DI PIGNORAMENTO:

notificato il 24.07.2023 rep. n. 4032 Atti Giudiziari, trascritto a Padova il 01.09.2023
ai nn. 32438/23154.

* * * * *



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	5
6. DATI IDENTIFICATIVI DEL LOTTO UNICO.....	7
6.1. DIRITTO VENDUTO	7
6.2. DITTA INTESTATA.....	7
6.3. UBICAZIONE.....	7
6.4. QUALITÀ.....	7
6.5. DESCRIZIONE CATASTALE	7
6.6. CONFINI.....	8
6.7. DESCRIZIONE DEL LOTTO	8
6.8. OCCUPAZIONE	10
7. REGOLARITÀ EDILIZIA	10
8. DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA	11
9. PROVENIENZA.....	12
10. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI.....	12
10.1. TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	12
10.2. ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	14
11. CARATTERISTICHE ENERGETICHE DELL'ABITAZIONE	16
12. ONERI DI NATURA CONDOMINIALE	16
14. STIMA DEL LOTTO.....	16
15. ELENCO ALLEGATI	24

* * * * *



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. Amenduni con provvedimento del 18.09.2023, 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.. ***ritenuto***

- *che la* *sia titolare del diritto di proprietà per l'intero sui*
beni immobili così catastalmente censiti:

Comune di Padova

Catasto Fabbricati

Fg. 154 mappale 367

sub 8, Zona Censuaria 2, Cat. A/2, cl. 5, consistenza 3,0 vani, r.c. 642,99

sub 23, Zona Censuaria 2, Cat. C/6, cl. 8, consistenza 12 mq, r.c. 63,83

- *che, ai sensi dell'art. 555 c.p.c., l'istante intende realizzare il proprio credito*
sottoponendo a pignoramento la piena proprietà dei beni immobili sopra



descritti" ..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).

* * * * *

Dall'esame degli atti della procedura è emerso che i beni oggetto di perizia sono situati nel Comune di Padova (PD), via P. Paruta n. 33/A.

Trattasi della **piena proprietà** di un appartamento ad uso residenziale ubicato al piano terzo con esposizione su due lati (sud ed est) dotato del rispettivo garage al piano terra.

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 l'Ufficio Tecnico del Comune di Padova per reperire tutte le informazioni riguardanti le pratiche edilizie della costruzione al fine di verificarne la regolarità o meno dal punto di vista amministrativo, nonché di accertare la destinazione urbanistica dell'area su cui insiste il fabbricato;
 - 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 ispezionati i luoghi in oggetto per accertare l'attuale stato di fatto dei beni e per verificarne la corrispondenza con i dati e gli elaborati tecnici in possesso;
 - si è realizzato un servizio fotografico dei luoghi ispezionati di cui si producono in allegato alla presente relazione n. 8 stampe;
 - si è verificata la presenza di spese condominiali arretrate presso l'amministrazione condominiale;
 - si sono effettuate indagini di mercato in loco;
- ispezioni ed indagini tutte utili alla stima.

* * * * *



6. DATI IDENTIFICATIVI DEL LOTTO UNICO**6.1. DIRITTO VENDUTO**

Piena proprietà.

6.2. DITTA INTESTATA**6.3. UBICAZIONE**

Comune di Padova, zona Santa Rita, via P. Paruta n. 33/A [clicca qui](#).

6.4. QUALITÀ

Appartamento ad uso residenziale ubicato al piano terzo con esposizione su due lati (sud ed est), dotato del rispettivo garage al piano terra.

6.5. DESCRIZIONE CATASTALE

Unità immobiliari urbane distinte al:

Catasto Fabbricati: Comune di Padova, Fg. 154:

Part.	Sub	Ubicazione	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
367	8	Via Paolo Paruta n. 33/A P. 3	A/2	5	3 vani	59 m ²	€ 642,99
367	23	Via Paolo Paruta n. 33/A P. T	C/6	8	12 m ²	12 m ²	€ 63,83

(cfr. visure storiche per immobile: all. nn. 1-2 e planimetrie catastali: all. nn. 3-4);

appartenenti al fabbricato eretto sull'area distinta al:

Catasto Terreni: Comune di Padova, Fg. 154, mapp. 367 di are 10.20, Ente Urbano (cfr. area evidenziata in giallo nell'estratto di mappa: all. n. 5 e visura storica per immobile all. n. 6).

Fanno parte del lotto le **comproprietà** sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 C.C. e seguenti nonché sull'area coperta e scoperta del fabbricato.



6.6. CONFINI

- **appartamento p. secondo** (secondo il catasto fabbricati): Nord: altra abitazione; Est: altra abitazione e parete perimetrale esterna con affaccio su scoperto comune; Sud: vano scala condominiale, altra abitazione e parete perimetrale esterna con affaccio su scoperto comune; Ovest: altra abitazione e vano scala condominiale;
- **garage p. terra** (secondo il catasto fabbricati): Nord: vano scala condominiale; Est: altra autorimessa; Sud: scoperto condominiale; Ovest: altra autorimessa.

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 un appartamento ad uso residenziale ubicato al piano terzo, con esposizione su due lati (sud ed est), dotato del rispettivo garage al piano terra, il tutto ubicato in Comune di Padova, zona Santa Rita, al civico n. 33/A di via Paolo Paruta, asse di distribuzione locale che mediante l'immissione sulle vicine via Jacopo Facciolati a nord o via Jacopo Crescini a sud, consente di raggiungere la vicina e più trafficata via Alessandro Manzoni che segue esternamente l'antica cinta muraria della città. L'immobile è infatti inserito in un piacevole contesto urbano consolidato, semicentrale, a prevalente carattere residenziale, ben servito, ove trovano spazio servizi primari di quartiere, esercizi commerciali di varia tipologia e le vicine fermate dei mezzi pubblici, a breve distanza delle mura medioevali, in un felice vicino punto di collegamento, dal quale si raggiungono facilmente oltre al centro storico cittadino, anche importanti servizi quali l'ospedale (in particolare l'ospedale S. Antonio), istituti scolastici, nonché impianti sportivi.

Il fabbricato quadrangolare a destinazione residenziale, che si sviluppa su cinque



livelli fuori terra più un sottotetto, occupa la più parte dell'area di sedime, altrimenti impegnata dai camminamenti perimetrali, dall'accesso carraio più quello pedonale (ad ovest su via Paruta) e dall'antistante giardino piantumato.

L'alzato ricalca l'assetto compositivo interno, che vede un basamento di servizio destinato ai garage ed alla centrale termica, con giustapposto modulo residenziale ripeterpetuato su ogni livello.

L'edificazione, risalente ai primi anni settanta del secolo scorso, ne conserva le caratteristiche del periodo: struttura portante mista in muratura di laterizio e cls; solai in latero-cemento; divisori interni in laterizio; copertura a falde inclinate, con manto in tegole; lattoneria sembrerebbe in lamiera verniciata; intonaci esterni al civile. L'abitazione è accessibile dal fronte ovest, attraverso il vano scala comune dotato di ascensore posto centralmente, che dal piano terra consente l'immissione a tutti i livelli. L'autorimessa è invece raggiungibile mediante l'apposito accesso carraio a sud, che immette nello scoperto comune (foto da nn. 1-2).

Il lotto ha la seguente **COMPOSIZIONE**:

- **appartamento** (altezza interna h. 280 circa): ingresso (foto n. 3), soggiorno-cottura (foto n. 4), disimpegno, ripostiglio, una camera (foto n. 5) ed un bagno (foto n. 6), il tutto per una superficie lorda complessiva di mq 56,60 circa, più un poggiolo sul lato est di complessivi mq 3,80 circa (foto n. 7);
- **garage** (altezza interna h. 220 circa), posizionato sul fronte sud della costruzione, il quarto partendo da via Paruta, ha una conformazione geometrica rettangolare, dotato di portone in metallo basculante (foto n. 8), il tutto si articola su una superficie complessiva di mq 14,50 circa.

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

pavimenti: ceramica (ingresso, soggiorno-cottura, disimpegno e bagno), in parquet



(camera);

rivestimenti: piastrelle di ceramica (bagno);

serramenti interni: in legno verniciato al naturale, alcuni dotati di specchiature in vetro stampato;

serramenti esterni: in legno tinteggiato al naturale;

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

impianto elettrico: risalente al periodo di costruzione del fabbricato, realizzato con tubazioni corrugate poste sottotraccia. È presente il contatore salva-vita;

impianto di riscaldamento: di tipo condominiale, corpi scaldanti che sembrerebbero in ferro;

impianto idrosanitario: con sanitari in vitrochina bianchi e rubinetteria con miscelatore monocomando per l'apertura dell'acqua calda e fredda. L'acqua calda è anch'essa condominiale.

I luoghi al momento dell'ispezione si sono presentati in carente stato manutentivo, abbisognerebbero di un consistente intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria.

6.8. OCCUPAZIONE

Per quanto accertato, il lotto è occupato dal proprietario, sig.

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 si è potuto



accertare:

- che il fabbricato comprendente il presente lotto risulta costruito con Licenza di Costruzione Fabbricato n. 1071, prot. n. 64727 del 21.12.1971 (cfr. all. n. 7) e successiva variante in corso d'opera Licenza di Costruzione Fabbricato pari numeri del 06.06.1973 (cfr. all. n. 8);
- che allo stesso veniva rilasciata l'Autorizzazione per abitabilità n. 264, prot. n. 29488 del 30.12.1974 (cfr. all. n. 9);
- che dal confronto tra lo stato di fatto con quanto autorizzato non sono emerse discrepanze, pertanto il lotto è da ritenersi regolare sotto il profilo amministrativo.

8. DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA

Il Comune di Padova è dotato di **Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.)** e di **Piano degli Interventi (P.I.)**. Secondo quest'ultimo strumento urbanistico, in aderenza alle previsioni del P.A.T., il presente lotto ricade in Z.T.O. B3 RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO CONSOLIDATE A MEDIA DENSITÀ, disciplinata in via principale dall'art. 18 delle relative N.T.O. (cfr: stralcio Tav. del P.I.: all. n. 10 e stralcio N.T.O. del P.I.: all. n. 11).

* * * * *

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 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.



9. PROVENIENZA

Il sig. _____ è proprietario esclusivo del presente lotto da oltre un ventennio, essendogli pervenuto dal sig. _____ con Atto di Donazione n. 21.545 di rep. del 05.04.2002 a rogito notaio Beatrice Romano di Tropea (cfr. all. n. 12), ivi registrato il 22.04.2002 al n. 921 serie 1V, e trascritto presso la Conservatoria RR. II. di Padova il 26.04.2002 ai nn. 16215/11406.

10. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Presso la Conservatoria dei RR.II. di Padova si sono potute accertare le formalità pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati (cfr. elenco delle formalità aggiornate al 23.01.2024: all. n. 13).

10.1. TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

nn. 27679 R.G. e 15691 R.P. del 17.07.2009

a favore:

a carico:

titolo: atto di pignoramento immobiliare notificato il 29.05.2009 rep. n. 3072
Atti Giudiziari;

beni colpiti: Comune di Padova, Catasto Fabbricati, Sez. G, Fg. 1:
mapp. 885 sub. n. 8, natura A/2;
mapp. 885 sub. n. 23, natura C/6;

diritto: piena proprietà.

SI EVIDENZIA: che i beni colpiti dall'ipoteca corrispondono a quelli del presente lotto, con l'identificazione catastale precedente.



nn. 44945 R.G. e 26163 R.P. del 23.11.2010a favore:a carico:titolo: atto di pignoramento immobiliare notificato il 18.09.2010 rep. n. 4734

Atti Giudiziari;

beni colpiti: Comune di Padova, Catasto Fabbricati, Sez. G, Fg. 1:

mapp. 885 sub. n. 8, natura A/2;

mapp. 885 sub. n. 23, natura C/6;

diritto: piena proprietà.

SI EVIDENZIA: che i beni colpiti dall'ipoteca corrispondono a quelli del presente lotto, con l'identificazione catastale precedente.

nn. 18474 R.G. e 11704 R.P. del 19.05.2017a favore:a carico:titolo: atto di pignoramento immobiliare notificato il 26.04.2017 rep. n. 2153

Atti Giudiziari;

beni colpiti: Comune di Padova, Catasto Fabbricati, Sez. G, Fg. 1:

mapp. 885 sub. n. 8, natura A/2;

mapp. 885 sub. n. 23, natura C/6;

diritto: piena proprietà.

SI EVIDENZIA: che i beni colpiti dall'ipoteca corrispondono a quelli del presente lotto, con l'identificazione catastale precedente.



nn. 32438 R.G. e 23154 R.P. del 01.09.2023

a favore:

a carico:

titolo: atto di pignoramento immobiliare notificato il 24.07.2023 rep. n. 4032

Atti Giudiziari;

beni colpiti: Comune di Padova, Catasto Fabbricati, Fg. 154:

mapp. 367 sub. n. 8, natura A/2;

mapp. 367 sub. n. 23, natura C/6;

diritto: piena proprietà.

10.2. ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**nn. 21294 R.G. e 5257 R.P. del 13.05.2004**

a favore:

a carico:

titolo: concessione di ipoteca a garanzia di mutuo del 11.05.2004 n.

13316/1574 di rep. a rogito notaio Federico Basile per la somma di €

65.000,00;

somma iscritta: complessivamente € 130.000,00

beni colpiti: Comune di Padova, Catasto Fabbricati, Sez. G, Fg. 1:

mapp. 885 sub. n. 8, natura A/2;

mapp. 885 sub. n. 23, natura C/6;

diritto: piena proprietà.



SI EVIDENZIA: che i beni colpiti dall'ipoteca corrispondono a quelli del presente lotto, con l'identificazione catastale precedente.

nn. 62691 R.G. e 15221 R.P. del 06.12.2007

a favore:

a carico:

titolo: ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 del DPR 602/73 modificato dal D:Lgs 46/99 e dal D. 193/01 rep. n. 157733/77 del 28.11.2007, per la somma di € 107.927,85;

somma iscritta: complessivamente € 215.855,70;

beni colpiti: Comune di Padova, Catasto Fabbricati, Sez. G, Fg. 1:
mapp. 885 sub. n. 8, natura A/2;
mapp. 885 sub. n. 23, natura C/6;

diritto: piena proprietà.

SI EVIDENZIA: che i beni colpiti dall'ipoteca corrispondono a quelli del presente lotto, con l'identificazione catastale precedente.

nn. 22947 R.G. e 3642 R.P. del 21.06.2023

a favore:

a carico:

titolo: Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione rep. n. 4823/7723 del 20.06.2023, per la somma di € 695.571,41;

somma iscritta: complessivamente € 1.391.142,82;

beni colpiti: Comune di Padova, Catasto Fabbricati, Fg. 154:



mapp. 367 sub. n. 8, natura A/2;

mapp. 367 sub. n. 23, natura C/6;

diritto: piena proprietà.

11. CARATTERISTICHE ENERGETICHE DELL'ABITAZIONE

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.

12. ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Con riferimento al presente lotto, per quanto comunicato allo scrivente dall'Amministratore condominiale, attualmente alla data del 31.12.2023 al Condominio devono essere ancora corrisposti complessivi € 5.764,23 (vedi comunicazione mail: all. n. 14 e Bilancio Consuntivo gestione 2023 e preventivo gestione 2024: all. n. 15), di cui € 2.880,32 relativi all'anno 2023.

Sempre per quanto riferito dall'Amministratore, attualmente l'importo annuo di spese condominiali ordinarie relative al lotto in oggetto, calcolate in base al Bilancio Preventivo es. 2024, ammonta ad € 2.772,25.

14. 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'andamento di mercato del periodo 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 compendio si ritiene di assegnare una valutazione a corpo (benché per conoscenza di chi legge si siano riportati i dati operativi di riferimento: superficie commerciale, valori medi di mercato, ecc.);

All'intero stimato verranno poi detratte le spese condominiali arretrate, nonché applicato un minor valore (nel caso di specie del 10%), che tenga conto dell'assenza di garanzia per vizi sul bene venduto.

Il metodo di valutazione adottato è quello "comparativo" che utilizza (per quanto riguarda le costruzioni) dati di beni oggetto di recenti transazioni che risultino confrontabili per giungere ad una puntuale valutazione di un altro immobile.

Sinteticamente, il principio su cui si basa il procedimento 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.

Le caratteristiche principali che incidono sul valore immobiliare risultano essere:

1. la localizzazione (ubicazione nello spazio geografico ed economico in funzione anche della rendita di posizione);



2. il tipo di contratto (compravendita, locazione o altro);
3. la destinazione d'uso (abitazione, ufficio ecc.);
4. la tipologia immobiliare (caratteri immobile: appartamento, mansarda, ufficio, monolocale, laboratorio ecc.);
5. la tipologia edilizia (caratteri edificio: condominiale multipiano, isolato, villetta, industriale ecc);
6. la dimensione (piccola, media, grande);
7. le caratteristiche intrinseche (vetustà, impianti, performance energetiche, etc.);
8. i caratteri domanda e offerta (definisce gli operatori economici: dal singolo privato all'impresa);
9. la forma di mercato (grado di concorrenza sia dal lato della domanda che dell'offerta);
10. il livello prezzo (prezzo medio di compravendite e locazioni);
11. il filtering (fattori specifici esterni che possono influire positivamente o negativamente sul prezzo).

Si procederà pertanto ad una verifica sintetica e semplificata ma non per questo inattendibile.

I beni comparabili hanno comunanza con il compendio in esame in termini di:

- localizzazione (il bene da valutare dista non più di 1 km dal più distante dei comparabili oltre ad omogeneità delle caratteristiche sociali dell'area);
Nessun valore di omogeneizzazione;
- destinazione (ogni comparabile riguarda abitazioni);
Nessun valore di omogeneizzazione;
- tipologia immobiliare (tutti i beni comparabili sono unità residenziali in fabbricato condominiale);



Nessun valore di omogeneizzazione;

- tipologia edilizia.

Valore di omogeneizzazione per tipologia edilizia;

- dimensione (omogeneità della categoria catastale e delle superfici commerciali calcolate secondo le norme UNI 10750).
- Caratteristiche intrinseche (edifici non nuovi inseriti all'interno del medesimo contesto urbano);

Valore di omogeneizzazione per vetustà.

* * * * *

Scelta dei comparabili

Si è provveduto ad effettuare presso la Conservatoria RR.II. di Padova, la ricerca di tutti gli Atti di compravendita intervenuti nell'ultimo anno e mezzo al Catasto Fabbricati del Comune al foglio 154 (cfr. all. n. 16). Gli immobili oggetto di comparabile sono quelli evidenziati con vari colori nell'estratto di mappa catastale (cfr. all. n. 17). Il fabbricato evidenziato in giallo corrisponde a quello contenente il presente lotto.

Si è ritenuto di prendere come riferimento i seguenti atti:

1. compravendita del 26.09.2022, notaio Filippo Rampazzo di Padova, repertorio 13.413 (cfr. all. n. 18); gli immobili oggetto di compravendita appartengono al fabbricato evidenziato in verde nell'all. n. 17;
2. compravendita del 31.10.2022, notaio Nicoletta Spina di Padova, repertorio 50192 (cfr. all. n. 19); gli immobili di compravendita appartengono al fabbricato evidenziato in celeste nell'all. n. 17;
3. compravendita del 23.03.2023, notaio Alessandro Nazari di Padova, repertorio 17.673 (cfr. all. n. 20); gli immobili di compravendita appartengono al fabbricato



evidenziato in blu nell'all. n. 17;

4. compravendita del 19.04.2023, notaio Paolo Carraretto di Cittadella (PD), repertorio 41771 (cfr. all. n. 21); gli immobili di compravendita appartengono al fabbricato evidenziato in fucsia nell'all. n. 17.

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

COMPARABILE	1	2	3	4
notaio	Filippo Rampazzo	Nicoletta Spina	Alessandro Nazari	Paolo Carraretto
repertorio	13.413	50192	17.673	41771
data atto	26.09.2022	31.10.2022	23.03.2023	19.04.2023
parti	privato/privato	privato/privato	privato/privato	privato/privato
indirizzo	via P. Paruta n. 62	via R. De Visiani n. 35	via P. Paruta n. 29	via J. Crescini n. 61
Foglio catastale	154	154	154	154
mappali	365	409	49	97
subalterni	23, 11, 24	1, 11	4, 15	5, 14
cat. catastale	A/2 + C/6 + C/2	A/2 + C/6	A/2 + C/6	A/2 + C/6
tipologia	appartamento al p. primo con pertinenziale cantina ed autorimessa al p. terra	appartamento al p. primo con pertinente autorimessa al p. terra	appartamento al p. secondo con annessa soffitta al p. quinto ed autorimessa al p. terra	appartamento al p. secondo con pertinenziale autorimessa al p. terra
prezzo vendita	€ 265.000,00	€ 163.000,00	€ 280.000,00	€ 160.000,00
periodo di costruzione	L.E. del 1971, agibilità del febbraio 1972, CILA per oere interne del 2022	L.E. del 1974, abitabilità del marzo 1978, C.E. in sanatoria del 1990	L.E. del 1969, abitabilità del luglio 1971, C.E. del 1985, abitabilità del 1987, S.C.I.A. in sanatoria nel 2022	L.E. del 1963, abitabilità del luglio 1964, S.C.I.A. in sanatoria nel 2023



vetustà dalla costruzione (anni)	> 50	46	> 50	> 50
classe energetica	F	F	F	B
superficie omogeneizzata (mq)	147,65	72,00	185,00	90,00
incidenza €/mq	€ 1.794,78	€ 2.263,89	€ 1.513,51	€ 1.777,78

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

- Tutti i comparabili sono costituiti da appartamenti condominiali dotati di autorimessa, appartenenti a fabbricati edificati nel medesimo periodo storico;
- il comparabile n. 2, dal punto di vista dimensionale, è quello più simile al lotto in oggetto, appartiene ad un fabbricato eretto pochi anni dopo, è ubicato a poche decine di metri ed ha un valore medio unitario pari ad € 2.260,00 circa;
- il valore unitario medio dei beni residenziali dichiarato è pari ad € 1.837,00/mq circa;
- il valore unitario del comparabile n. 1 è pari ad € 1.794,78/mq circa e si riferisce ad un'abitazione appartenente ad un fabbricato eretto di fronte a quello contenente il presente lotto, risalente al medesimo periodo di costruzione, quindi con caratteristiche costruttive e classe energetica analoghe.

* * * * *

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.

MAPP.	Sub.	Cat.	destinazione	Superficie Lorda mq	Coeff.	Sup. comm.le mq
367	8	A/2	Abitazione p. terzo	56,60	1,00	56,60
			Poggiolo	3,80	0,25	0,95
	23	C/6	Garage p. terra h. 2,20	14,50	0,50	7,25

64,80

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

- che l'abitazione in oggetto è in carente stato manutentivo ed abbisogna di un intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria (penalizzazione dell'appetibilità del bene);
- che la zona in cui si inserisce il lotto è molto buona, ben servita, dotata di infrastrutture e a ridosso del centro urbano (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: € 1.500,00/mq.

valore unitario massimo: € 2.300,00/mq.

VALORE DELL'INTERO: € 110.000,00.

(diconsi Euro centodiecimilavirgolazero).



VALORE DEL LOTTO

Determinato dal valore dell'intero, meno le spese condominiali pregresse (€ 5.764,23), nonchè la riduzione in percentuale "*per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto*" (10%):

VALORE DEL LOTTO: (€ 110.000,00 – € 5.764,23) -10% = € 93.812,19.

Arrotondabili ad **€ 95.000,00.**

(diconsi Euro novantacinquemilavirgolazero).

* * * * *

Tanto per l'incarico ricevuto.

Montegrotto Terme, lì 25 gennaio 2024

Il C.T.U.

-arch. Davide Ravarotto-



15. ELENCO ALLEGATI

- Allegato n. 1 Visura storica per immobile catasto fabbricati;
- Allegato n. 2 Visura storica per immobile catasto fabbricati;
- Allegato n. 3 Planimetria catastale;
- Allegato n. 4 Planimetria catastale;
- Allegato n. 5 Estratto di mappa;
- Allegato n. 6 Visura storica per immobile catasto terreni;
- Allegato n. 7 L.E. n. 1071 del 21.12.1971;
- Allegato n. 8 L.E. n. 1071 del 06.06.1973;
- Allegato n. 9 Autorizzazione di abitabilità;
- Allegato n. 10 Stralcio Tav. del P.I.;
- Allegato n. 11 Stralcio N.T.O. del P.I.;
- Allegato n. 12 Provenienza, Atto di Compravendita;
- Allegato n. 13 Ispezione per dati anagrafici CC.RR.II.;
- Allegato n. 14 Mail Amministratore condominiale;
- Allegato n. 15 Bilancio Consuntivo 2023 e preventivo 2024 del Condominio;
- Allegato n. 16 Comparabili: Ispezione Foglio Catastale 154;
- Allegato n. 17 Estratto di mappa catastale con evidenziati i fabbricati utilizzati come comparabili;
- Allegato n. 18 Comparabile n. 1: Atto notaio F. Rampazzo del 26.09.2022;
- Allegato n. 19 Comparabile n. 2: Atto notaio N. Spina del 31.10.2022;
- Allegato n. 20 Comparabile n. 3: Atto notaio A. Nazari del 23.03.2023;
- Allegato n. 21 Comparabile n. 4: Atto notaio P. Carraretto del 19.04.2023.

* * * * *

