

TRIBUNALE DI PADOVA

SEZIONE CIVILE E FALLIMENTARE

Liquidazione Giudiziale n. 82/2025 del 14/07/2025

“PANTANO CARNI SPA UNIPERSONALE”

con sede in via Solchiello, n. 20 - Arre (PD)

*** **

GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA PAOLA ROSSI

CURATORE: DOTT.SSA CLAUDIA CARLASSARE

PERITO STIMATORE: ING. PAOLO PRECOMA

PERIZIA DI STIMA

e di un APPARTAMENTO in Conselve (PD)

INDICE

1. INCARICO	2
2. ESPLETAMENTO DELL'INCARICO	2
3. APPARTAMENTO IN CONSELVE (PD)	3
DATI CATASTALI	4
UBICAZIONE E DESTINAZIONE URBANISTICA	5
DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	7
<i>Appartamento piano terzo (mansardato)</i>	7
<i>Area esterna condominiale</i>	8
<i>Garage (piano terra)</i>	8
REGOLARITÀ URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE	8
<i>Stato di occupazione</i>	9

Ing. Paolo Precoma - via G. Marconi, 93 - 31030 Castelvico (TV)
tel/fax 0423 563225 - e-mail: paoloprecoma@gmail.com

	DIVISIBILITÀ DELL'IMMOBILE	9
	4. STIMA IMMOBILE IN CONSELVE (PD)	9
	5. ELENCO ALLEGATI	10
	*** **	
	<u>1. INCARICO</u>	
	Il Giudice Delegato dott.ssa Paola Rossi autorizzava il Curatore dott.ssa Claudia Carlassare ad avvalersi della consulenza del sottoscritto ing. Paolo Precoma, libero professionista iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Treviso al n. A3430 e iscritto all'Elenco dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Treviso con il n. 740, con studio in via G. Marconi n° 93 a Castelvucco (TV), quale perito stimatore per i beni immobili appresi alla Liquidazione Giudiziale della Pantano Carni SpA unipersonale.	
	La situazione ipocatastale degli immobili, che include l'insieme delle iscrizioni e trascrizioni di atti nei registri immobiliari, è oggetto di separato documento.	
	La presente perizia è relativa al solo appartamento ubicato a Conselve (PD).	
	*** **	
	<u>2. ESPLETAMENTO DELL'INCARICO</u>	
	Accettato l'incarico conferitogli in data 15/10/2025, lo scrivente effettuava sopralluogo presso l'immobile della Pantano Carni spa ubicato a Conselve (PD), nella strada denominata Quartiere della Fornace n. 7, alla presenza del sig. C. Pantano.	
	Nell'occasione specificata veniva analizzato l'immobile oggetto di stima, assumendo la documentazione di riferimento al momento disponibile. Al fine di accertare la corrispondenza tra le opere edili concessionate e quelle realizzate veniva inoltre realizzata ampia documentazione fotografica, di cui si mette a	
	Ing. Paolo Precoma - via G. Marconi, 93 - 31030 Castelvucco (TV) tel/fax 0423 563225 - e-mail: paoloprecoma@gmail.com	
	Pag. 2 di 11	

disposizione in allegato.

Per reperire tutta la documentazione tecnica, le informazioni utili all'espletamento dell'incarico, nonché per verificare la congruità dello stato di fatto, sono state eseguite:

- visure telematiche ed accesso presso gli Uffici del Catasto di Padova, per l'acquisizione degli estratti di mappa e delle planimetrie relative agli immobili;
- verifica delle pratiche edilizie istruite, con ottenimento di alcune copie dei documenti tecnici a corredo e colloqui con il personale tecnico dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Conselve.

*** **

3. APPARTAMENTO IN CONSELVE (PD)

L'entità del bene immobile della Pantano Carni spa, oggetto della presente perizia, può classificarsi come segue:

Appartamento mansardato situato al terzo piano, con garage al piano terra in corpo di fabbrica distinto e spazi esterni condominiali.

Il compendio è inserito in via Quartiere della Fornace n. 7, quartiere residenziale a circa 1 km dal centro di Conselve; il condominio si affaccia su una piazzetta interna dove convergono sei piccoli fabbricati con caratteristiche costruttive analoghe.

Si rileva inoltre la presenza di arredi e dotazioni mobili a servizio dell'unità, considerati nella valutazione economica in calce.

*** **

L'immobile si trova in via Quartiere della Fornace, in un contesto residenziale recente composto da palazzine di tre piani con corte condominiale a verde e

Ing. Paolo Precoma - via G. Marconi, 93 - 31030 Castelvucco (TV)
tel/fax 0423 563225 - e-mail: paoloprecoma@gmail.com

percorsi pedonali. L'accesso avviene tramite cancello pedonale con vialetto alberato che conduce all'androne condominiale dotato di ascensore e vano scala in pietra; presente anche cancello carraio motorizzato per le autorimesse.

DATI CATASTALI

L'area coperta e scoperta, sulla quale risulta edificato l'appartamento oggetto di valutazione, è costituita dal mappale n. 825, di superficie complessiva pari a 3.823 mq.

Il bene risulta attualmente censito presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale Territorio di Padova, come segue:

• Catasto Fabbricati Comune di Conselve (PD):

➤ Foglio 10 – *mapp.le 825 sub 56* – Cat. A/2, classe 2, cons. 7 vani, Rendita € 668,81;

➤ Foglio 10 – *mapp.le 825 sub 83* – Cat. C/6, classe 3, sup. 21 mq, Rendita € 44,47.

Intestazione catastale: Pantano Carni SpA

Diritto: Proprietà per 1/1

Dati derivanti rispettivamente da:

Atto del 06/08/2015 Pubblico ufficiale Corciulo Gabriele, sede Padova (PD) Repertorio n. 67915 – Compravendita, Nota presentata con Modello Unico n. 17433.1/2015 Reparto PI di Padova in atti dal 07/08/2015.

Confini: L'appartamento considerato sub 56 confina con vano scala condominiale (sub 2) e un'altra unità abitativa (sub 57).

Il mappale 825 su cui insistono le unità oggetto della presente perizia confina, da Nord in senso orario, con via Quartiere della Fornace, mappali 739, 738, 841, 741, 740, 734, 574, 733, 749.

Ing. Paolo Precoma - via G. Marconi, 93 - 31030 Castelvucco (TV)
tel/fax 0423 563225 - e-mail: paoloprecoma@gmail.com

Nota: l'appartamento e il garage beneficiano della comproprietà dell'area condominiale esterna (sub 1), estesa sull'intero mappale 825, sulla quale insistono quattro edifici pluriresidenziali. Trattasi di bene comune non censibile comprendente camminamenti, giardini, corti, marciapiedi e corsie di manovra comuni a tutte le unità del condominio.

In [Allegato 1](#) copia visura per soggetto nel Comune di Conselve.

In [Allegato 2](#) estratto mappa catastale; elaborato planimetrico e planimetrie catastali relative all'immobile.

UBICAZIONE E DESTINAZIONE URBANISTICA

L'immobile insiste nella laterale interna di via Quartiere della Fornace, al civico n. 7, prossima alla SP35, a circa 1 km da piazza XX Settembre (centro), con collegamento diretto alla SP verso Padova/Monselice e alla SS "Piovese"; l'A13 (uscita Monselice) è a circa 12 km. Coordinate immobile 45,234610; 11,881121.

Il contesto immediato è un micro-quartiere residenziale recente formato da piccole palazzine di 3 piani con ascensore e corte condominiale con verde e percorsi pedonali. Dall'accesso su strada si entra tramite cancello pedonale; un vialetto alberato/inerbito conduce all'androne con vano scala rivestito in pietra/granito e ascensore. In adiacenza è presente cancello carraio motorizzato per l'accesso alle autorimesse.

Nel comparto, l'edificio dell'appartamento è alla testata nord-ovest; il garage pertinenziale è ubicato nel corpo autorimesse a sud-est (stessa area residenziale).

L'area è dotata di servizi di prossimità con parcheggi pubblici, attività di vicinato, servizi di quartiere.

A livello urbanistico, l'area è classificata in zona D4/4: attività miste, direzionali, commerciali, residenziali, di svago.

Ing. Paolo Precoma - via G. Marconi, 93 - 31030 Castelvucco (TV)
tel/fax 0423 563225 - e-mail: paoloprecoma@gmail.com

Le aree D4 sono destinate ad insediamenti misti, comprendenti funzioni residenziali (almeno 50% del volume edificabile), commerciali, direzionali, artigianali di servizio, ricettive e ricreative (bar, ristoranti, alberghi, teatri, uffici, ecc.).

È consentito l'intervento diretto di riutilizzo, demolizione e ricostruzione di volumi esistenti obsoleti o incompatibili, purché le nuove destinazioni d'uso rientrino tra quelle ammesse. Gli interventi devono riguardare l'intero comparto individuato negli elaborati di P.R.G.

Parametri edilizi principali:

- Tipologia edilizia: edifici a blocco, a corte o in linea; obbligo di recupero delle porzioni di interesse storico-ambientale.
- Volume massimo edificabile: pari al volume esistente; se l'indice territoriale (It) risulta inferiore a 2 mc/mq, è ammesso l'aumento fino a $I_{t\max} = 2 \text{ mc/mq}$.
- Copertura fondiaria (Rc): max 35%.
- Altezza massima: 13 m (max 4 piani fuori terra oltre scantinato).
- Distanze dai confini: $\geq 5 \text{ m}$, o a confine previo accordo registrato.
- Distanze tra fabbricati: $\geq 10 \text{ m}$, riducibile a 5 m se pareti non finestrate.
- Distanze dalle strade: $\geq 5 \text{ m}$ o in allineamento con edifici preesistenti.
- Aree scoperte: da destinare a giardini o piazzette; vietate le recinzioni.
- Fabbricati con portici ad uso pubblico ammessi a confine con spazi o viabilità pubblica.

Per la sottozona D4/4 gli interventi edilizi sono ammessi solo previa approvazione di uno strumento attuativo; tali aree sono inoltre dichiarate "degradate" ai sensi della L. 457/1978.

Ing. Paolo Precoma - via G. Marconi, 93 - 31030 Castelvucco (TV)
tel/fax 0423 563225 - e-mail: paoloprecoma@gmail.com

Sono comunque consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

In [Allegato 3](#) copia dell'estratto del PRG del Comune di Conselve.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Il compendio rientra in un insediamento residenziale composto da più corpi residenziali che si affacciano su una piazzetta. L'accesso pedonale avviene da cancello su via Quartiere della Fornace; il percorso condominiale, con aiuole e siepi, conduce all'androne con scala/ascensore. A fianco, cancello carraio elettrico per le autorimesse.

Appartamento piano terzo (mansardato)

Ha una distribuzione costituita da: ingresso su pranzo-soggiorno, cucina abitabile, disimpegno, tre camere, due bagni, ripostiglio, più poggiosi su più lati e ampia terrazza lineare sul lato est.

I poggiosi si trovano lungo la lunghezza del perimetro esterno dell'appartamento, mentre la terrazza si sviluppa nel fronte est. In corrispondenza dei poggiosi sono presenti annessi leggeri (ripostigli e locali di servizio).

Le altezze interne sono variabili da circa 2,67-2,85 m in corrispondenza dei locali principali (quota in pianta). Il condominio su cui insiste l'appartamento ha pianta a "L"; l'unità occupa metà ala del piano.

Le finiture sono caratterizzate da pavimenti in gres/ceramica, serramenti con vetrocamera, oscuri/avvolgibili; porte interne tamburate; bagni e cucina con rivestimenti ceramici.

Impianto di riscaldamento autonomo con corpi scaldanti e predisposizioni standard dei fabbricati di metà anni 2000.

L'unità risulta dotata di arredi e complementi funzionali all'uso residenza; tali

Ing. Paolo Precoma - via G. Marconi, 93 - 31030 Castelvucco (TV)
tel/fax 0423 563225 - e-mail: paoloprecoma@gmail.com

beni mobili sono considerati nella valutazione finale del compendio.

Area esterna condominiale

La corte è sistemata a verde con percorsi pedonali; ai margini della piazzetta sono presenti parcheggi pubblici. L'accesso carrabile alle autorimesse è automatizzato.

Garage (piano terra)

L'autorimessa è ubicata in corpo comune più a sud-est rispetto al fabbricato dell'appartamento; accesso tramite cancello motorizzato condominiale.

Superficie di circa 26 mq, box singolo ampio, pavimento in calcestruzzo liscio, punto luce e presa elettrica.

In [Allegato 4](#) documentazione fotografica dell'immobile.

REGOLARITÀ URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

A seguito delle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Conselve e dell'esame della documentazione agli atti, si è rilevato che l'immobile oggetto di stima risulta edificato e successivamente modificato in forza dei seguenti titoli edilizi e autorizzazioni:

- Richiesta di permesso a costruire n. 287/2003 del 12.12.2003, Piano di Recupero per la realizzazione di nuova costruzione residenziale;
- Richiesta di Variante in corso d'opera n. 249/04 al PdC 287/03 del 03/08/2005;
- DIA n. 238/05 del 27/09/2005 - variante 2 al PdC 287/03;
- Certificato di agibilità in data 15.02.2006 rilasciato alla ditta costruttrice Edilgest s.r.l.

In relazione alla regolarità urbanistica, per quanto desumibile dagli elaborati disponibili e dal sopralluogo ricognitivo, il compendio immobiliare risulta sostanzialmente conforme ai titoli abilitativi sopra richiamati.

Ing. Paolo Precoma - via G. Marconi, 93 - 31030 Castelvico (TV)
tel/fax 0423 563225 - e-mail: paoloprecoma@gmail.com

La planimetria catastale risulta coerente con la distribuzione interna rilevata.

L'Attestato di Prestazione Energetica (APE), datato 15/05/2014, risulta scaduto ai sensi della normativa vigente (validità decennale).

Stato di occupazione

Al momento del sopralluogo l'unità risultava occupata dall'ex amministratore della Pantano Carni S.p.A.; non è stato esibito alcun contratto di locazione o di comodato d'uso.

DIVISIBILITÀ DELL'IMMOBILE

L'immobile sopra descritto, considerata in particolare la destinazione urbanistica del territorio sul quale sorge e l'attuale stato di fatto, costituisce un insieme che *lo scrivente ritiene opportuno mantenere raggruppato in un unico corpo.*

*** **

4. STIMA IMMOBILE IN CONSELVE (PD)

Critério di stima

Lo scrivente, in sede di valutazione, si è attenuto a metodi e principi estimativi di generale accettazione. In particolare, è stato applicato il **Metodo del Mercato**, integrato da considerazioni di carattere tecnico-economico e da una verifica della superficie commerciale ponderata dell'unità, tenuto conto dei seguenti elementi:

- dell'età, della tipologia e della destinazione d'uso residenziale del bene;
- della dimensione del fabbricato, della qualità edilizia e dello stato manutentivo degli impianti;
- dell'ubicazione, della viabilità di accesso e della dotazione di pertinenze;
- dell'attuale andamento del mercato immobiliare residenziale della zona e delle quotazioni OMI per abitazioni civili;
- dell'esito dell'indagine comparativa condotta su unità similari per epoca

Ing. Paolo Precoma - via G. Marconi, 93 - 31030 Castelvucco (TV)
tel/fax 0423 563225 - e-mail: paoloprecoma@gmail.com

costruttiva, piano, superficie e dotazioni accessorie.

Stima

Esaminati i beni immobili nelle loro peculiari caratteristiche oggettive e soggettive, lo scrivente stima i seguenti valori unitari.

Appartamento con garage e pertinenze

Trattasi di appartamento al terzo piano mansardato, comprensivo di garage al piano terra e aree condominiali.

Ai fini della determinazione della superficie commerciale complessiva, lo scrivente ha proceduto al calcolo ponderato delle singole superfici costituenti il compendio, applicando i coefficienti di incidenza secondo prassi estimativa UNI e OMI per immobili residenziali.

La superficie commerciale complessiva di circa 172 mq, derivante dall'area residenziale di 135 mq \times 100%, annessi nel terrazzo di circa 40 mq \times 45%, terrazza/poggioli di 60 mq \times 10%, garage di 26 mq \times 50%; per un valore unitario di 950,00 €/mq. Il valore complessivo viene stimato ed arrotondato in:

Stima appartamento in Conselve: € 163.000,00

Si precisa che la stima comprende anche gli arredi presenti nell'unità, valutati forfettariamente in € 7.000,00; pertanto **il valore complessivo:**

Stima appartamento in Conselve (immobile + arredi) è pari a € 170.000,00.

*** **



5. ELENCO ALLEGATI

1. visure catastali per soggetto;
2. estratto mappa catastale, elaborati e planimetrie catastali;
3. copia dell'estratto del PI di Conselve;

Ing. Paolo Precoma - via G. Marconi, 93 - 31030 Castelvucco (TV)
tel/fax 0423 563225 - e-mail: paoloprecoma@gmail.com

4. documentazione fotografica dell'immobile.

*** **

Padova, li 29/10/2025



Il Perito

ing. Paolo PRECOMA

 ASTALEGALE.NET

Ing. Paolo Precoma - via G. Marconi, 93 - 31030 Castelvucco (TV)
tel/fax 0423 563225 - e-mail: paoloprecoma@gmail.com