

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA**

**G.E.** ██████████

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 155/2025 R.G.**

(prossima udienza: ██████████)

\* \* \* \* \*

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**CREDITORE PROCEDENTE:**

██████████ con sede legale a  
██████████ in persona del  
Presidente del Consiglio di Amministrazione, dr. ██████████ rappresentata e  
difesa dall'avv. ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████

**DEBITORI:**

██████████  
██████████  
██████████  
██████████  
entrambi residenti a Campodarsego (PD), ██████████  
██████████

**ATTO DI PIGNORAMENTO:**

notificato il 11.06.2025 rep. ██████████ Giudiziari, trascritto presso la Conservatoria  
RR.II. di Padova i ██████████

\* \* \* \* \*



## Sommario

<b>1. INCARICO - GIURAMENTO - QUESITO .....</b>	<b>2</b>
<b>2. ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA COME RISULTA DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO.....</b>	<b>3</b>
<b>3. CORRISPONDENZA O MENO DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI COME RISULTA DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI E L'ISTANZA DI VENDITA.....</b>	<b>4</b>
<b>4. PREMESSA.....</b>	<b>4</b>
<b>5. INDAGINI SVOLTE.....</b>	<b>6</b>
<b>6. LOTTO UNICO.....</b>	<b>7</b>
6.1. DIRITTO PERIZIATO .....	7
6.2. QUALITÀ .....	7
6.3. UBICAZIONE.....	7
6.4. DITTA INTESTATA.....	7
6.5. DESCRIZIONE CATASTALE .....	7
6.6. CONFINI.....	8
6.7. DESCRIZIONE DEL LOTTO .....	9
6.8. OCCUPAZIONE .....	11
<b>7. REGOLARITÀ EDILIZIA .....</b>	<b>11</b>
<b>8. DESTINAZIONE URBANISTICA DEL LOTTO.....</b>	<b>13</b>
<b>9. PROVENIENZA.....</b>	<b>13</b>
<b>10. OBBLIGHI SERVITÙ .....</b>	<b>14</b>
<b>11. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI.....</b>	<b>14</b>
11.1. TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	15
11.2. ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	15
<b>12. CLASSIFICAZIONE ENERGETICA DEL LOTTO.....</b>	<b>16</b>
<b>13. ONERI DI NATURA CONDOMINIALE.....</b>	<b>16</b>
<b>14. STIMA DEL LOTTO.....</b>	<b>17</b>
<b>15. ELENCO ALLEGATI .....</b>	<b>23</b>

\* \* \* \* \*



[REDACTED]

## **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 [REDACTED] con provvedimento del 14.07.2025, 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..”*Tutto ciò premesso, il sottoscritto avvocato nella veste ut supra,*

### ***INDICA***

*Gli immobili in proprietà del Sig* [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] *) nella misura di ½ ciascuno da sottoporre a pignoramento, con le rispettive ragioni, accessori e pertinenze così censiti:*

*Catasto Fabbricati del Comune di Campodarsego al foglio 24, mappale 806:*

*Sub. 12 – via Caltana n.272B, p.T., cat. A/2, cl. 2, cons. vani 4, superficie catastale*



*totale mq 90, RCE. 340,86*

*Sub. 58 – via Caltana n.272, p.S1, cat. C/6, cl. 2, cons. mq.19, superficie catastale totale mq 20, RCE. 45,14" ..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);
5. non siano necessari interventi di bonifica, che comporterebbero la revisione del valore di seguito espresso.

\* \* \* \* \*

Dall'esame degli atti della procedura è emerso che i beni oggetto di perizia sono situati nel Comune di Campodarsego (PD), frazione di Sant'Andrea, in via Caltana n. 272/B.

Trattasi della **piena proprietà**, di un appartamento al p. terra ad uso civile





abitazione dotato di garage al p. interrato.

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 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 sono effettuate delle indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Campodarsego per reperire tutte le informazioni riguardanti le pratiche edilizie della costruzione al fine di verificarne la regolarità dal punto di vista amministrativo, nonchè di accertare la destinazione urbanistica dell'area;
- si sono ispezionati i luoghi oggetto di perizia, per accertare l'attuale stato di fatto dei beni e per verificare la corrispondenza dei luoghi stessi con i dati e gli elaborati tecnici in possesso del C.T.U.;
- si è acquisito l'atto di provenienza del bene pignorato;
- si è realizzato un servizio fotografico dei luoghi ispezionati, di cui si allegano alla



[REDACTED]

- presente relazione n. 10 foto;
  - si è verificata la presenza di ulteriori spese condominiali arretrate presso l'amministrazione condominiale, maturate successivamente il pignoramento;
  - si sono effettuate indagini di mercato in loco;
- ispezioni ed indagini tutte utili alla stima.

\* \* \* \* \*

## 6. LOTTO UNICO

### 6.1. DIRITTO PERIZIATO

Piena proprietà.

### 6.2. QUALITÀ

Appartamento al p. terra ad uso civile abitazione, dotato di garage al p. interrato.

### 6.3. UBICAZIONE

Comune di Campodarsego (PD), frazione di Sant'Andrea, in via Caltana n. 272/B  
Condominio "Ai Mulini A-B-C" [clicca qui](#).

### 6.4. DITTA INTESTATA

[REDACTED]

[REDACTED]

- [REDACTED]

[REDACTED]

ciascuno proprietario della quota indivisa di ½.

### 6.5. DESCRIZIONE CATASTALE

Unità immobiliari distinti al:

**Catasto Fabbricati:** Comune di Campodarsego (PD), Fg. 24:

Part.	Sub	Ubicazione	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
806	12	via Caltana n. 272/B Piano T	A/2	2	4 vani	90 m <sup>2</sup>	€ 340,86



806	58	via Caltana n. 272 Piano S1	C/6	2	19 m <sup>2</sup>	20 m <sup>2</sup>	€ 45,14
-----	----	-----------------------------	-----	---	-------------------	-------------------	---------

(cfr. elaborato planimetrico ed elenco subalterni: all. n. 1, visure storiche per immobile: all. nn. 2-3 e planimetrie catastali: all. nn. 4-5).

Appartenenti al fabbricato eretto sull'area distinta al:

**Catasto Terreni:** Campodarsego (PD), Fg. 24, mapp. 806 di are 36.63, Ente Urbano (cfr. area evidenziata in giallo nell'estratto di mappa: all. n. 6 e visura storica per immobile all. n. 7).

**Fanno parte del lotto inoltre:** le comproprietà sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c. e successivi, in particolare:

- il cortile ed il verde identificati col mapp. 806 sub. 1 (stesso Comune e Foglio), B.C.N.C. a tutti i subalterni;
- il verde, il parcheggio ed i camminamenti identificati col mapp. 806 sub. 2 (stesso Comune e Foglio), B.C.N.C. a tutti i subalterni;
- la rampa d'accesso ai garage identificata col mapp. 806 sub. 3 (stesso Comune e Foglio), B.C.N.C. a tutti i subalterni;
- la galleria identificata col mapp. 806 sub. 4 (stesso Comune e Foglio), B.C.N.C. a tutti i subalterni;
- le scale, l'ascensore, il vano tecnico e l'ingresso identificati col mapp. 806 sub. 6 (stesso Comune e Foglio), B.C.N.C. ai subb. 12, 13, 14, 15, 16, 26, 27, 28, 29, 30, 39, 40, 41, 42, 43;
- l'area di manovra identificata col mapp. 806 sub. 8 (stesso Comune e Foglio), B.C.N.C. a tutti i subalterni.

## 6.6. **CONFINI**

- **dell'appartamento** (in giro da nord secondo il Catasto Fabbricati): Nord: mapp. 806 sub. 11 (altra abitazione); Est: parete perimetrale esterna, mapp. 806 sub. 13



(altra abitazione) e mapp. 806 sub. 6 (ingresso-vano scala condominiali); Sud: mapp. 806 sub. 13 (altra abitazione) e mapp. 806 sub. 6 (ingresso-vano scala condominiali); Ovest: parete perimetrale esterna;

- **del garage al p. interrato** (in giro da nord secondo il Catasto Fabbricati): Nord: mapp. 806 sub. 57 (altro garage); Est: parete perimetrale controterra; Sud: mapp. 806 sub. 59 (altro garage); Ovest: mapp. 806 sub. 8 (area di manovra).

## **6.7. DESCRIZIONE DEL LOTTO**

Lo stato dei luoghi si è presentato così come mostrano le foto allegate alla presente relazione, alle quali si rimanda in quanto parte integrante della stessa.

Trattasi di un appartamento al p. terra ad uso civile abitazione, dotato di garage al p. interrato, appartenente ad un complesso immobiliare a destinazione residenziale denominato "Condominio Ai Mulini A-B-C", ubicato in Comune di Campodarsego, frazione di Sant'Andrea, al civico n. 272/B di via Caltana.

Il compendio, posto a ridosso dalla SP 11, che collega il centro del Comune di Campodarsego (posto ad ovest), con il vicino Comune di Villanova di Camposampiero (posto ad est), attraversando appunto la frazione di Sant'Andrea, è incluso in un contesto geografico completamente urbanizzato e ben servito, che vede la sequenza di fabbricati a destinazione prettamente residenziale mediati dalla presenza del parco e di aree di sosta e parcheggio.

La costruzione, dalla conformazione geometrica a "zeta", è contraddistinta da un apparato distributivo composito, che raccoglie una corte interna comune. L'alzato permette di leggere la sequenza di tre piani eterogenei ed il conclusivo terzo/sottotetto. Il piano sottotrada di servizio, ospita invece i vari magazzini e garage di pertinenza alle sovrastanti unità.



L'edificio, eretto nella seconda metà degli anni '90 dello scorso secolo, ne rispecchia la tipologia costruttiva con struttura portante in c.a., tamponamento perimetrale in laterizio, solai in laterocemento, copertura a falde inclinate, intonaci esterni al civile (foto n. 1).

L'abitazione oggetto di analisi, presenta un doppio affaccio sullo scoperto comune ai lati est ed ovest, l'accesso all'abitazione avviene mediante il vano scala condominiale "B" raggiungibile attraverso il passaggio coperto posto più a sud (foto n. 2) ed ha la seguente **COMPOSIZIONE**:

**appartamento** (altezza interna h. 270 circa): ingresso su soggiorno con angolo cottura (foto nn. 3-4), disimpegno per la zona notte, due camere (foto nn. 5-6) e due bagni (di cui uno cieco: foto nn. 7-8), il tutto per una superficie lorda complessiva di mq 87,00 circa;

**garage al p. interrato** (altezza h. 275 circa): dalla conformazione geometrica regolare, dotato di portone basculante in metallo e privo di illuminazione naturale (foto n. 10); si articola su una superficie lorda complessiva di mq 19,70 circa.

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

**pavimenti**: ceramica (zona giorno, disimpegno e servizi igienici), legno (camere);

**rivestimenti**: piastrelle di ceramica (zona cottura e servizi igienici);

**serramenti interni**: in legno tamburato e verniciato al naturale;

**serramenti esterni**: in legno con vetrocamera e tapparelle in pvc.

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

**impianto elettrico**: con tubazioni corrugate poste sottotraccia, discreta componentistica;

**impianto di riscaldamento**: di tipo autonomo, con caldaia a gas metano posizionata



a parete all'esterno, corpi scaldanti in ghisa.

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.

Il tutto si è presentato in un carente stato manutentivo. All'interno del bagno cieco sono presenti fenomeni di muffe, probabilmente dovute alla scarsa aerazione.

Anche le parti condominiali necessitano di maggiore manutenzione.

SI EVIDENZIA, che sul lato est vi è una porzione di scoperto condominiale che di fatto risulta essere in uso esclusivo all'appartamento del presente lotto. Tale porzione risulta recintata su tutti i lati ed è accessibile solamente dalla camera (foto n. 9).

#### **6.8. OCCUPAZIONE**

Per quanto accertato il presente lotto risulta attualmente occupato dai debitori.

#### **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 dall'ufficio tecnico competente si è potuto accertare:

- che il fabbricato contenente il presente lotto risulta edificato in forza di C.E. n. 276/94A del 09.09.1996 (cfr. all. n. 8) relativa alla realizzazione delle opere di urbanizzazione con demolizione delle preesistenze, ambito d'intervento Sant'Andrea, in attuazione ad un P.d.R. di iniziativa privata;



- che seguiva poi il rilascio della C.E. n. 276/94 del 27.12.1996 (cfr. all. n. 9) relativa alla realizzazione di n. 2 fabbricati a destinazione residenziale;
- che venivano poi rilasciate C.E. n. 146/97 del 27.03.1998, variante in corso d'opera della C.E. n. 276/94A del 09.09.1996 (cfr. all. n. 10) e C.E. n. 188/97 del 30.04.1998 variante in corso d'opera della C.E. n. 276/94 del 27.12.1996 (cfr. all. n. 11);
- che venivano poi presentate D.I.A. n. 02/99 del 18.01.1999 e successiva D.I.A. n. 22/99 del 13.05.1999 (cfr. all. n. 12), alla quale seguiva la richiesta di abitabilità parziale (relativa al fabbricato contenente il lotto in oggetto), prot. 9097 del 14.05.1999 (cfr. all. n. 13);
- che con comunicazione per richiesta di integrazione documentale prot. n. 10748 del 10.06.1998 il Comune di Campodarsego interrompeva la maturazione del "silenzio assenso" (cfr. all. n. 14);
- che con successiva comunicazione prot. n. 11881 del 29.06.1998 il Comune di Campodarsego prendeva atto della completezza della documentazione presentata evidenziando che, in caso di mancato rilascio del certificato di abitabilità, la stessa potrà intendersi attestata trascorsi 45 giorni dalla data di presentazione della domanda (cfr. all. n. 15);
- che con C.I.L.A. prot. n. 20130015011 del 30.10.2013 veniva comunicata la demolizione di un muro divisorio presente all'interno della zona giorno (cfr. all. n. 16), alla quale seguiva la relativa comunicazione di fine lavori, prot. n. 20130015161 del 05.11.2013 (cfr. all. n. 17);
- che dal confronto tra lo stato di fatto con lo stato autorizzato, non sono emerse discrepanze, pertanto il lotto è da intendersi regolare dal punto di vista



amministrativo.

## 8. DESTINAZIONE URBANISTICA DEL LOTTO

Si precisa che non si è ritenuto opportuno allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica, poiché trattandosi di terreni di pertinenza di edifici censiti 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 degli immobili; il tutto ai sensi dell'art. 18, comma 2, della L. n. 47/85 e successive modificazioni.

## 9. PROVENIENZA

Da ben oltre il ventennio il presente lotto era in proprietà esclusiva dei sig.ri:

- [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

avendolo acquistato dai sig.ri:

[REDACTED]  
[REDACTED]

- [REDACTED]  
con atto di compravendita n. [REDACTED] i rep. del 14.09.2004 a rogito notaio [REDACTED] ivi trascritto presso la Conservatoria RR.II. il [REDACTED] n. 42007/24415.

Successivamente, i sig.ri [REDACTED] o ceduto i beni ai sig.ri [REDACTED] n atto di



compravendita n. [REDACTED] di rep. del 11.08.2021 a rogito notaio [REDACTED]  
[REDACTED] ta (cfr. all. n. 18), trascritto presso la Conservatoria  
RR.II. di Padova il 12.08.2021 ai nn. [REDACTED]

## **10. OBBLIGHI SERVITÙ**

Nell'atto di provenienza vengono richiamate:

- Convenzione di Lottizzazione rep. n. 122.058 del 15.05.1995 a rogito [REDACTED]  
[REDACTED], ivi trascritta a presso la Conservatoria RR.II. il  
22.05.1995 ai nn. [REDACTED]
- Convenzione integrativa rep. n. 159.207 del 17.02.1998 sempre a rogito Notaio  
[REDACTED] ivi trascritta a presso la Conservatoria RR.II. il  
18.03.1998 ai nn. [REDACTED]
- tutti i patti e gli obblighi di cui all'atto di compravendita n. 241.347 di rep. del  
14.09.2004 a rogito notaio [REDACTED] a, ivi trascritto presso la  
Conservatoria RR.II. il 17.09.2004 ai nn. [REDACTED]

Nell'atto di provenienza viene evidenziato inoltre che, il contatore dell'impianto di  
depurazione è installato nel fabbricato eretto sulla limitrofa particella 243 posta a  
sud, e che le relative spese verranno ripartite in quota proporzionale con detto  
fabbricato.

## **11. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

Presso la Conservatoria dei RR.II. di Padova si sono potute accertare le seguenti  
formalità pregiudizievoli gravanti sul lotto aggiornate al 12.01.2026 (cfr. all. nn. 19-  
20).



### **11.1. TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

**nn** [REDACTED] **.G.** [REDACTED] **. del 04.07.2025**

a favore: [REDACTED] con

sede a [REDACTED]

a carico:

Soggetto 1: [REDACTED], ..omissis..;

Soggetto 2: [REDACTED] ..omissis..;

titolo: atto di pignoramento immobiliare notificato il 11.06.2025 rep. [REDACTED]

Atti Giudiziari;

beni colpiti: Comune di Campodarsego (PD), Catasto Fabbricati, Fg. 24:

mapp. 806 sub. 12, natura A/2;

mapp. 806 sub. 58, natura C/6;

diritto: piena proprietà.

### **11.2. ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

**nn** [REDACTED] **P. del 12.08.2021**

a favore: [REDACTED]

[REDACTED]

a carico:

Soggetto 1: [REDACTED] sis..;

Soggetto 2: [REDACTED] is..;

titolo: concessione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario del

11.08.2021 n. [REDACTED] di rep. a rogito notaio [REDACTED]

[REDACTED] (PD) per la somma di € 150.000,00



e la durata di anni 30;

somma iscritta: complessivamente € 300.000,00

beni colpiti: Comune di Campodarsego (PD), Catasto Fabbricati, Fg. 24:

mapp. 806 sub. 12, natura A/2;

mapp. 806 sub. 58, natura C/6;

diritto: piena proprietà.

## **12. CLASSIFICAZIONE ENERGETICA DEL LOTTO**

Secondo l'Attestato di Prestazione Energetica allegato all'atto di provenienza, l'abitazione facente parte del lotto in oggetto ricade in classe energetica "F", con una Prestazione Energetica Globale di 133,88 kWh/m<sup>2</sup> anno.

## **13. ONERI DI NATURA CONDOMINIALE**

Con riferimento al presente lotto, per quanto comunicato allo scrivente dall'Amministratore condominiale, alla data del 05.12.2025, il Condominio vanta un credito nei confronti dei debitori di complessivi € 8.916,51 (cfr. comunicazione dell'Amministrazione e situazione versamenti: all. n. 21).

Dalla comunicazione (sempre per il lotto in oggetto), l'Amministratore quantifica inoltre le attuali spese annue di gestione ordinaria (basate su bilancio preventivo) con un importo pari ad € 1.058,70.

Tenendo conto che a carico dell'aggiudicatario dovrebbero essere le spese arretrate per l'anno in corso e quello precedente, per la presente stima si considererà una detrazione pari ad € 2.500,00 arrotondati.



#### **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'attuale andamento di mercato alquanto sofferente 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 lotto lo scrivente architetto ritiene di assegnare all'intero 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.).

All'intero stimato verranno detratte le spese condominiali arretrate dell'anno in corso e di quello precedente (€ 2.500,00 arrotondati) e successivamente 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 15%.

Il metodo di valutazione adottato è quello "comparativo" che utilizza dati di beni oggetto di recenti transazioni o in mancanza di annunci immobiliari che risultino confrontabili per giungere ad una puntuale valutazione di un altro immobile.

Sinteticamente, il principio su cui si basa il procedimento adottato 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.

### **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 al Catasto Fabbricati del Comune al foglio 24 (cfr. all. n. 22). Gli immobili oggetto di comparabile sono quelli evidenziati con vari colori nell'estratto di mappa catastale (cfr. all. n. 23). 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 27.03.2025, notaio [REDACTED] i [REDACTED] fr. all. n. 24); ove gli immobili oggetto di compravendita appartengono al fabbricato evidenziato in verde nell'all. n. 23;
2. compravendita del 04.04.2025, notaio [REDACTED] [REDACTED] cfr. all. n. 25); ove gli immobili di compravendita appartengono al medesimo fabbricato in cui è ubicato il presente lotto (fabbricato evidenziato in giallo nell'all. n. 23);
3. compravendita del 17.07.2025, notaio [REDACTED] [REDACTED] all. n. 26); ove gli immobili di compravendita appartengono al fabbricato evidenziato in celeste nell'all. n. 23;
4. compravendita del 25.11.2025, notaio [REDACTED] [REDACTED] (cfr. all. n. 27); ove gli immobili di



compravendita appartengono al medesimo fabbricato del comparabile n. 1 evidenziato in verde nell'all. n. 23.

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	██████████ ██████████	██████████	██████████	██████████ ██████████
repertorio	██████	██████	██████	██████
data atto	27.03.2025	04.04.2025	17.07.2025	25.11.2025
parti	privato/privato	privato/privato	privato/privato	privato/privato
indirizzo	via Bassa Prima n. 320/B	via Caltana n. 272/A	via Caltana n. 178/B	via Bassa Prima n. 320
Foglio catastale	24	24	24	24
mappali	637	806	1167	637
subalterni	5 e 6	11 e 91	4 e 9	27 e 53
cat. catastale	A/2 + C/6	A/2 + C/6	A/2 + C/2	A/2 + C/6
tipologia	Appartamento al piano terra con annesso garage al. P interrato	Appartamento al piano terra con annesso garage al. P interrato	Appartamento al piano primo con annesso magazzino al. piano terra	Appartamento al piano primo con annesso garage al. P interrato
prezzo vendita	€ 108.000,00	€ 125.000,00	€ 100.000,00	€ 120.000,00
periodo di costruzione	C.E. del 1995 e succ. varianti; rich. di abitabilità del 2001	C.E. del 1996 e succ. varianti; rich. Di abitabilità del 1999	L.E. del 1974, abitabilità del 1978	C.E. del 1995 e succ. varianti; rich. di abitabilità del 2001
vetustà dalla costruzione (anni)	25	27	48	25
classe energetica	E	E	E	D
superficie omogeneizzata (mq)	103,00	87,00	114,40	83,00
incidenza €/mq	€ 1.048,54	€ 1.436,78	€ 874,13	€ 1.445,78



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

- a. Tutti i comparabili sono costituiti da appartamenti condominiali edificati nel medesimo periodo (ad eccezione del comparabile n. 3);
- b. il comparabile n. 3 è l'unico che appartiene ad un fabbricato maggiormente vetusto rispetto agli altri comparati, ed anche il suo valore unitario si distanzia in maniera sensibile. Per tale motivo, si ritiene di escluderlo dalla presente valutazione;
- c. i comparabili nn. 2 e 4 hanno di fatto il medesimo valore unitario, più elevato rispetto agli altri due;
- d. il comparabile n. 2 corrisponde all'appartamento adiacente a quello oggetto di stima, di dimensioni leggermente inferiori;
- e. il valore unitario medio dei beni residenziali dichiarato (€/mq omog.to-detratto il comparabile n. 3) è pari ad € 1.310,00/mq circa.

\* \* \* \* \*

**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	Sup. Lorda (mq)	Coeff.	Sup. comm. (mq)
806	12	A/2	Abitazione p. terra	87,00	1,00	87,00
	58	C/6	Garage p. interrato	19,70	0,50	9,85
						<b>96,85</b>

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

- che il lotto in oggetto ed anche le parti condominiali necessitano di manutenzione ordinaria e straordinaria con sensibili costi da sostenere (penalizzazione dell'appetibilità del bene);
- che l'immobile è ubicato a breve distanza dal centro di Sant'Andrea in zona ben servita (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: € 1.000,00/mq.

valore unitario massimo: € 1.450,00/mq.

VALORE DELL'INTERO: € 120.000,00.

(diconsi Euro centoventimilavirgolazero).

#### **VALORE DEL LOTTO**

Determinato dal valore dell'intero, detratte le spese condominiali arretrate (€ 2.500,00) ed il minor valore sulla garanzia per vizi (15%):

**VALORE DEL LOTTO:** (€ 120.000,00 – € 2.500,00) – 15% = € 99.875,00.

Arrotondabili ad **€ 100.000,00.**



(diconsi Euro centomilavirgolazero).

\* \* \* \* \*

Montegrotto Terme, li 14 gennaio 2026

Il C.T.U.

-arch. Davide Ravarotto-



## **15. ELENCO ALLEGATI**

- Allegato n. 1 Elaborato planimetrico ed elenco subalterni;
- Allegato n. 2 Visura Storica per immobile Catasto Fabbricati;
- Allegato n. 3 Visura Storica per immobile Catasto Fabbricati;
- Allegato n. 4 Planimetria catastale;
- Allegato n. 5 Planimetria catastale;
- Allegato n. 6 Estratto di mappa catastale con area evidenziata;
- Allegato n. 7 Visura Storica per immobile Catasto Terreni;
- Allegato n. 8 C.E. n. 276/94A del 09.09.1996;
- Allegato n. 9 C.E. n. 276/94 del 27.12.1996;
- Allegato n. 10 C.E. n. 146/97 del 27.03.1998;
- Allegato n. 11 C.E. n. 188/97 del 30.04.1998;
- Allegato n. 12 D.I.A. n. 22/99 del 13.05.1999;
- Allegato n. 13 Rich. di abitabilità parziale del 14.05.1999;
- Allegato n. 14 Rich. di integrazione documentale del 10.06.1999;
- Allegato n. 15 Comunicazione di avvenuta integrazione del 29.06.1999;
- Allegato n. 16 C.I.L.A. prot. n. 20130015011 del 30.10.2013;
- Allegato n. 17 Comunicazione di fine lavori C.I.L.A. del 05.11.2013;
- Allegato n. 18 Provenienza: atto di compravendita;
- Allegato n. 19 Ispezione per dati anagrafici CC.RR.II.: Balan Ionut Dimitru;
- Allegato n. 20 Ispezione per dati anagrafici CC.RR.II.: Balan Liliana;
- Allegato n. 21 Comunicazione Amministrazione Condominiale;
- Allegato n. 22 Ispezione ipotecaria Fg. 24, Comune di Campodarsego;
- Allegato n. 23 Estratto di mappa catastale con evidenziati i comparabili;



Allegato n. 24 Comparabile n. 1: atto notaio F.S. Diliberto del 27.03.2025;

Allegato n. 25 Comparabile n. 2: atto notaio R. Agostini del 04.04.2025;

Allegato n. 26 Comparabile n. 3: atto notaio C. Martucci del 17.07.2025;

Allegato n. 27 Comparabile n. 4: atto notaio F.S. Diliberto del 25.11.2025.

\* \* \* \* \*

