

**TRIBUNALE DI PADOVA**  
Prima sezione civile - Esecuzioni immobiliari  
**Giudice dott. Giovanni Giuseppe Amenduni**

Procedura esecutiva

**369/24 R.G. Es.**

contro



**ARUBAPEC**

PERIZIA DI STIMA

esperto per la valutazione di stima  
Arch. Andrea Dondi Pinton  
con studio in via Settima Strada, 7- 35129 Padova  
tel 049 8766132 fax 0498776994  
e-mail andrea.dondi@9hstudio.it



PAGINA VUOTA



Giudice: dott. Giovanni Giuseppe Amenduni

Perito: arch. Andrea Dondi Pinton

2 di 17



## SOMMARIO

<b>PREMESSA</b> .....	<b>5</b>
<b>1. ADEMPIMENTI PRELIMINARI</b> .....	<b>6</b>
<b>1.a Disamina documentazione ex art. 567 c.p.c</b> .....	<b>6</b>
<b>1.b Titolo di provenienza</b> .....	<b>6</b>
<b>1.c Inizio operazioni peritali</b> .....	<b>6</b>
<b>2. ACCERTAMENTI IN RELAZIONE AL BENE</b> .....	<b>7</b>
<b>2.a Identificazione catastale e confini</b> .....	<b>7</b>
• Identificativi risultanti dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita .....	7
• Attuali risultanze catastali .....	7
• Confini .....	8
<b>2.b Corrispondenza identificativi catastali</b> .....	<b>8</b>
• Corrispondenza identificativi tra atto di pignoramento, istanza di vendita e risultanze attuali .....	8
• Corrispondenza elementi identificativi con stato dei luoghi .....	8
<b>2.c Stato di possesso: diritti di comproprietà o altri diritti reali con soggetti estranei</b> .....	<b>8</b>
• Proprietà del bene .....	8
• Altri diritti reali .....	8
• Rapporti di locazione .....	9
• Suddivisione in lotti di vendita .....	9
<b>2.d Regime patrimoniale, formalità, vincoli, oneri che rimarranno a carico dell'acquirente</b> .....	<b>9</b>
• Regime patrimoniale .....	9
• Ulteriori formalità, vincoli ed oneri .....	9
<b>2.e Formalità pregiudizievoli, vincoli, oneri suscettibili di cancellazione</b> .....	<b>9</b>
• Iscrizioni contro .....	10
• Trascrizioni contro .....	10
<b>2.f Conformità urbanistica</b> .....	<b>10</b>
• Destinazione urbanistica dell'area .....	10
• Titoli abilitativi reperiti .....	10
• Agibilità .....	11
<b>2.g Quota di pertinenza - stralcio in natura - progetto di divisione</b> .....	<b>11</b>
<b>2.h Difformità urbanistiche</b> .....	<b>11</b>
<b>3. DESCRIZIONE DEL COMPENDIO EDILIZIO</b> .....	<b>12</b>
• Contesto urbano .....	12
• Descrizione del complesso immobiliare nell'insieme .....	12
• Descrizione analitica del bene oggetto di esecuzione .....	13
• Calcolo superficie commerciale .....	14
• Quadro riassuntivo caratteristiche costruttive e stato di conservazione: .....	15
<b>4. STIMA DELL'IMMOBILE</b> .....	<b>15</b>
• Criteri di stima adottati .....	15
• Stima .....	16





## PREMESSA

Con comunicazione del 11.06.2025, il Giudice dell'Esecuzione, dott. Giovanni Giuseppe Amenduni, formalmente nominava il sottoscritto arch. Andrea Dondi Pinton, con domicilio professionale in Padova via Settima Strada n. 7, esperto per la valutazione di stima del bene pignorato nell'**esecuzione immobiliare n° 369/24** R.G. Es., promossa da \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ e lo invitava a comparire, per la formulazione dei quesiti e la prestazione del giuramento.

In data 18.06.2025 il sottoscritto ha effettuato deposito telematico del verbale di giuramento presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari.

*(allegato 'A' - Quesito)*

### Individuazione sommaria del bene oggetto di esecuzione

(come desunto da ATTO DI PIGNORAMENTO e ISTANZA DI VENDITA):

**Identificativi catastali:** Catasto fabbricati - Comune di San Giorgio in Bosco PD  
**Fig. 10 - mapp. 74 - sub. 12 gr 17 - A/3 - cons. 6,5 vani - via Sega 1741 - P: T**

**Diritto in esecuzione:** **proprietà per 1/1**

**Ubicazione:** San Giorgio in Bosco PD, via Sega n. 1741a

**Qualità del bene:** Piena proprietà di appartamento bicamere al piano terra in contesto plurifamiliare con cortile parte esclusivo e parte comune;

**Sono comprese nel pignoramento i seguenti beni comuni non censibili:**

Catasto fabbricati - Comune di San Giorgio in Bosco PD

**Fig. 10 - mapp. 74 - sub. 15**

B.C.N.C. centrale termica comune ai sub 12 e 11, 13 e 14 (questi estranei al procedimento)

**Fig. 10 - mapp. 74 - sub. 16 –**

B.C.N.C. corte comune ai sub 12 e 14 (questo estraneo al procedimento)

### Riepilogo attività peritale svolta:

- in data 18.06.2025:
  - Deposito telematico del verbale di giuramento, acquisizione del fascicolo presso la Cancelleria del Tribunale di Padova e disamina della documentazione agli atti;
- periodo successivo:
  - Acquisizione del **titolo di provenienza degli immobili** in oggetto:
    - Atto di compravendita (n. 1)
  - Indagine presso gli **Uffici del Catasto** per l'acquisizione documentale delle visure e delle planimetrie catastali:
    - visure per immobili - estratto di mappa- planimetrie catastali
  - **Verifica completezza documentazione** depositata **ex art. 567 c.p.c.**;
- periodo successivo:
  - Indagine presso l'**Ufficio Tecnico del Comune di San Giorgio in Bosco** per ricerca delle pratiche edilizie relative al fabbricato in oggetto, richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica, presentazione di relativa domanda di accesso agli atti e contestuale domanda di riproduzione della documentazione necessaria ai fini delle verifiche richieste, ritiro del CDU;
- in data 17.09.2025:
  - Formale **inizio delle operazioni peritali** presso l'immobile oggetto dell'esecuzione alla presenza della debitrice;



- periodo successivo:
- Indagine presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di pubblicità immobiliare per il **rinnovo delle risultanze catastali ed ipotecarie** indicate nella documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.;
  - **Indagine presso Astalegale** per l'acquisizione dei risultati delle vendite giudiziali per immobili nelle zone limitrofe;
  - **Indagine di mercato** per la stima degli immobili ed **elaborazione della relazione peritale**;
  - **Conclusione delle operazioni peritali** con deposito telematico della perizia di stima presso la cancelleria del Tribunale di Padova entro i termini disposti dal G.E.;

## 1. ADEMPIMENTI PRELIMINARI

### 1.a Disamina documentazione ex art. 567 c.p.c

Il creditore ha depositato la documentazione prevista ex art. 567 c.p.c., ovvero sia Certificazione Notarile redatta dal dott. Francesco De Stefano, Notaio in Schio VI, iscritto al Collegio dei Distretti Riuniti di Vicenza e Bassano del Grappa, relativo all'immobile pignorato, effettuato nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, fino al 19.12.2024.

**Detta documentazione risulta completa.**

**Si segnala che nella suddetta Certificazione viene messo in evidenza nella ricostruzione della storia ventennale che l' accettazione di eredità trascritta nel 2011 non ricomprendeva una particella di terreno (ex 394) successivamente fusa nella attuale particella 74 su cui sorge il complesso edificato in cui si inseriscono i beni oggetto di pignoramento.**

**La particella era stata creata come ENTE URBANO con frazionamento del 20.04.2011 successivo a dichiarazione di successione del 13.07.2006 e precedente a dichiarazione di accettazione eredità del 02.11.2011.**

### 1.b Titolo di provenienza

Lo scrivente ha reperito l'ultimo titolo di provenienza dell'immobile:

- **Atto di compravendita**, redatto dal notaio Carlo Martucci, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Treviso, in data 13.09.2016, rep. n. 2501 racc. n. 2261, trascritto a Padova il 21.09.2016 ai nn. 32123/20800;

In virtù del suddetto atto, **la signora** dichiarata essere di stato civile libero, **ha acquistato la piena ed esclusiva proprietà dell'immobile oggetto della presente esecuzione**, comprendendo *“la quota indivisa di 500/1000 del cortile individuato con il sub. 16 (B.c.n.c. corte comune ai sub. 12 e 14) nonché la quota indivisa di 250/1000 della centrale termica individuata con il sub. 15 (B.c.n.c. comune ai sub. 11, 12, 13 e 14)”*.

**(allegato 'B'- Titolo di provenienza)**

### 1.c Inizio operazioni peritali

E' stata data comunicazione alla debitrice, tramite lettera raccomandata inviata il giorno 30.07.2025, dell'inizio operazioni peritali prevedendo sopralluogo presso l'immobile secondo le modalità comunicate al debitore dal Custode nominato. Il giorno 17.09.2025 **è stato regolarmente effettuato il sopralluogo presso l'immobile** alla presenza della sig.ra **debitrice**.



## 2. ACCERTAMENTI IN RELAZIONE AL BENE

I beni in oggetto sono costituiti dalla piena proprietà di un appartamento bicamere al piano terra in contesto plurifamiliare con cortile esclusivo, cortile comune e centrale termica comune.

L'immobile è ubicato a San Giorgio in Bosco PD, in via Sega n. 1741a.

### 2.a Identificazione catastale e confini

- **Identificativi risultanti dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita**

L'atto di pignoramento, la nota di trascrizione dello stesso e l'istanza di vendita colpiscono il seguente bene:

**Identificativi catastali:** Catasto fabbricati - Comune di San Giorgio in Bosco PD  
**Fig. 10 - mapp. 74 - sub. 12 gr 17** - A/3 - cons. 6,5 vani - via Sega 1741 - P: T

**Diritto colpito** **Proprietà per 1/1**

- **Attuali risultanze catastali**

#### ***Appartamento e cortili esclusivi***

Catasto Fabbricati - Comune di San Giorgio in Bosco (PD)

**Fig. 10 - part. 74 - sub. 12 gr 17** - cat. A/3 - cl. 2 - cons. 6,5 vani - sup. catastale: totale 151 mq - totale escluse aree scoperte 128 mq - rendita € 453,19 - via Sega n. 1741 - P: T

- Dati immobili derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/07/2017 Pratica n. PD0091766 in atti dal 05/07/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 24536.1/2017);

- Immobili intestati a:

-

Diritto reale: **proprietà per 1\1**

- Dati intestazione derivanti da: Atto del 13/09/2016 Pubblico ufficiale MARTUCCI CARLO Sede MOGLIANO VENETO (TV) Repertorio n. 2501 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 20800.1/2016 Reparto PI di PADOVA in atti dal 21/09/2016;

**La proprietà comprende la quota di comproprietà sulle parti comuni, tra cui:**

#### **Centrale termica comune ai sub 11, 12, 13, 14**

Catasto Fabbricati - Comune di San Giorgio in Bosco (PD)

**Fig. 10 - part. 74 - sub. 15** - Bene comune non censibile dal 05/07/2016 - via Sega n. 1741 - P: T

- Dati immobili derivanti da: VARIAZIONE del 04/07/2016 Pratica n. PD0111585 in atti dal 05/07/2016 DIVISIONE FUSIONE (n. 45897.1/2016);

#### **Cortile comune ai sub 12 e 14**

Catasto Fabbricati - Comune di San Giorgio in Bosco (PD)

**Fig. 10 - part. 74 - sub. 16** - Bene comune non censibile dal 05/07/2016 - via Sega n. 1741 - P: T

- Dati immobili derivanti da: VARIAZIONE del 04/07/2016 Pratica n. PD0111585 in atti dal 05/07/2016 DIVISIONE-FUSIONE (n. 45897.1/2016);

#### **Area di sedime del fabbricato comune all'intero complesso**

Catasto Terreni - Comune di San Giorgio in Bosco (PD)

**Fig. 10 - part. 74** - ENTE URBANO - sup. 66 are 83 ca

Dati immobili derivanti da: Tipo Mappale del 09/11/2022 Pratica n. PD0125168 in atti dal 09/11/2022 presentato il 09/11/2022 (n. 125168.1/2022).



- **Confini**

**Confini del lotto (C.T. fg. 10 part. 74):**

nord: part. 392 (lotto inedito di altra proprietà);  
sud: via Sega - Strada pubblica;  
ovest: part. 391 (lotto inedito di altra proprietà);  
est: part. 106 e 401 (lotti edificati di altra proprietà);

**Confini dell'appartamento e dei cortili (C.F. fg. 10 part. 74 sub 12 gr 17):**

nord: sub. 10 e 19 (scoperto di altra proprietà) - sub. 15 (centrale termica comune) - sub. 16 (scoperto comune);  
sud: sub. 16 (scoperto comune), via Sega - Strada pubblica;  
ovest: sub. 16 (scoperto comune) - sub. 19 (scoperto di altra proprietà);  
est: sub. 11 (appartamento di altra proprietà) - sub. 10 (scoperto di altra proprietà) - sub. 15 (centrale termica comune);

**Si provvede ad allegare le visure catastali, estratto di mappa, planimetria catastale**, rilasciati dal servizio telematico dell'Ufficio provinciale di Padova dell'Agenzia del Territorio.

(la documentazione catastale forma l'**Allegato C**)

## **2.b Corrispondenza identificativi catastali**

- **Corrispondenza identificativi tra atto di pignoramento, istanza di vendita e risultanze attuali**

Relativamente ai dati identificativi sopra indicati si può confermare la corrispondenza tra gli identificativi catastali risultanti dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita, nonché tra questi e le attuali risultanze catastali.

- **Corrispondenza elementi identificativi con stato dei luoghi**

**Relativamente ai fabbricati, questi risultano regolarmente accatastrati e la planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi constatato in sede di sopralluogo in base ad esame a vista.**

**Relativamente all'area su cui sorge il fabbricato e ai cortili, questi risultano accatastrati al Catasto terreni e l'estratto di mappa e l'elaborato planimetrico appaiono corrispondere allo stato dei luoghi rilevabile a vista e constatato in sede di sopralluogo, fatta salva ogni eventuale verifica topografica dei confini, che esula dalla presente valutazione.**

(le visure, l'estratto di mappa e la planimetria catastale formano l'**allegato 'C'**)

## **2.c Stato di possesso: diritti di comproprietà o altri diritti reali con soggetti estranei**

- **Proprietà del bene**

Come risulta dalla documentazione agli atti e come appurato in base alle indagini ipocatastrali effettuate ed al titolo di provenienza reperito, di cui al precedente paragrafo 1.b, il bene oggetto del presente procedimento risulta così intestato:

-

Diritto reale: **proprietà per 1/1**

- **Altri diritti reali**

Dalle indagini esperite non risultano ulteriori diritti a favore di terzi.



- **Rapporti di locazione**

L'immobile risulta libero da contratti di locazione o di altro tipo di godimento e da sentenze trascritte alla Conservatoria dei registri immobiliari.

- **Suddivisione in lotti di vendita**

In considerazione della natura e consistenza del bene pignorato, si prevede unicamente la vendita in un **UNICO LOTTO**.

Il lotto si intende comprendere tutti i diritti accessori, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive anche in relazione ad eventuali reti tecnologiche esistenti, nonché la quota di comproprietà sulle parti comuni dell'intero edificio così come previsto dall'art. 1117 e segg. del CC.

## **2.d Regime patrimoniale, formalità, vincoli, oneri che rimarranno a carico dell'acquirente**

- **Regime patrimoniale**

In base al titolo di provenienza dell'immobile di cui al precedente paragrafo 1.b, la sig.ra ha dichiarato essere di stato civile libero.

- **Servitù a favore di terzi**

Pur non essendo stata reperita trascrizione in merito, si evidenzia che l'accesso alla centrale termica, bene comune non censibile comune oltre che all'abitazione pignorata anche alle abitazioni ai sub 11, 13 e 14 estranee al procedimento, avviene attraverso il cortile di proprietà esclusiva sub 17. Dalle risultanze del sopralluogo e dalle dichiarazioni della proprietaria, sembra che all'interno del locale non siano presenti impianti correlati alle altre abitazioni, in ogni caso il piccolo annesso rimane bene comune con accesso dal cortile sub 17 pignorato.

- **Ulteriori formalità, vincoli ed oneri**

Lo scrivente non ha riscontrato la sussistenza, a carico del bene pignorato, di ulteriori gravami non suscettibili di cancellazione; **non risultano, dai pubblici registri trascrizioni relative ad ulteriori vincoli ed oneri che possano rimanere a carico del bene o dell'acquirente**, in particolare non risultano:

1. domande giudiziali o sequestri
2. limiti di edificabilità specifici ulteriori rispetto a prescrizioni di normativa urbanistica e di piano
3. diritti di prelazione
4. oneri reali o obbligazioni *propter rem*
5. ulteriori servitù a favore di terzi
6. diritti d'uso o abitazione a favore di terzi
7. convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale
8. regolamenti o vincoli di natura condominiale
9. contratti incidenti sull'attitudine edificatoria
10. vincoli di carattere storico-artistico

## **2.e Formalità pregiudizievoli, vincoli, oneri suscettibili di cancellazione**

Sono state rinnovate, relativamente all'immobile in oggetto, le **risultanze catastali ed ipotecarie** indicate nella documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., ovvero certificazione notarile del dott. Francesco De Stefano e alla data del 23.10.2025 le stesse **risultano invariate**.

**(All. 'C' - Documentazione catastale e All. 'G' - Ispezione Ipotecaria).**



**Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Padova - Servizio di Pubblicità Immobiliare**

• **Iscrizioni contro**

1) **Iscrizione ai nn. 32125 R.G. / 5947 R.P. del 21/09/2016: Ipoteca volontaria**

*Descrizione:* Atto notarile pubblico

*Notaio:* Carlo Martucci - rep.n. 2502/2262 del 13/09/2016

*Derivante da:* Concessione a garanzia di mutuo fondiario *Totale:* € 240.000,00

*A favore:* -

relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1

*A carico:* -

**relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1**

*Beni colpiti:* **Unità negoziale n. 1** - Comune di San Giorgio in Bosco PD

1) **Catasto Fabbricati - Fg. 10 - part. 74 - sub. 12 gr 17**

nat: A3 - Abitazione di tipo economico - cons. 6,5 vani - via Sega 1741 - P: T;

**Osservazioni: L'immobile all'unità negoziale n. 1 corrisponde all'immobile oggetto di esecuzione;**

• **Trascrizioni contro**

1) **Trascrizione ai nn. 48588 R.G. / 34502 R.P. del 19/12/2024: Verbale di pignoramento**

*Pubblico ufficiale:* Uff. Giudiziario di Padova - cf: 80015080288 - rep. 7415/2024 del 03/12/2024

*Specie:* Atto esecutivo o cautelare

*Descrizione:* Verbale di pignoramento immobili

*Richiedente:* Prospettiva diritto associazione di avvocati - Schio VI

*A favore:* -

relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1

*A carico:* -

**relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1**

*Beni colpiti:* **Unità negoziale n. 1** - Comune di San Giorgio in Bosco PD

1) **Catasto Fabbricati - Fg. 10 - part. 74 - sub. 12 gr 17**

nat: A3 - Abitazione di tipo economico - cons. 6,5 vani - via Sega 1741 - P: T;

**Osservazioni: L'immobile all'unità negoziale n. 1 corrisponde all'immobile oggetto di esecuzione;**

**2.f Conformità urbanistica**

Il sottoscritto ha effettuato accurate indagini allo scopo di verificare la conformità urbanistica e valutare la presenza di eventuali opere abusive nell'immobile in oggetto, con la precisazione che tale valutazione è stata fatta sulla base di quanto possibile discernere a vista e mediante misure a campione in fase di sopralluogo, ritenendo non prevista e di fatto non percorribile la verifica di tutte le dimensioni e caratteristiche dell'immobile ( misure, stratigrafie, sicurezza impianti, isolamento acustico e termico, staticità e quant'altro).

• **Destinazione urbanistica dell'area**

In base al C.D.U. n. 49/2025 rilasciato dal Comune di San Giorgio in Bosco in data 04.11.2025:

- l'area in oggetto ricade interamente in zona agricola E, all'interno di un'area di connessione di primo grado, parzialmente in fascia di rispetto stradale, parzialmente in zona sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/04 (Corsi d'acqua). Il mappale non risulta ricadente in area di rischio e pericolosità idraulica secondo il vigente PGRA;

(Il Certificato di destinazione urbanistica, forma **I' Allegato 'H'**)

• **Titoli abilitativi reperiti**

Si è provveduto ad indagare presso gli uffici del Comune di San Giorgio in Bosco, allo scopo di reperire tutte le possibili pratiche edilizie ivi conservate, comprese eventuali pratiche di condono, consultando



attentamente quanto messo a disposizione dall'Ufficio Tecnico Comunale, che ha prodotto i seguenti provvedimenti:

- **"Licenza edilizia n. 5/1973"**, prot.n. 3227, rilasciata in data 18.01.1973, intestata ai sig.ri a **"costruire"** sul terreno allora censito al fg. 10 mapp. 75-73 in via Sega;
- **"Concessione edilizia in sanatoria n. 648"**, prot.n. 4168/86, rilasciata in data 27.06.1995, intestata la sig. , per condono di interventi sull'immobile censito al fg. 10 mapp. 73-74-75 in via Sega n. 65;
- **"Comunicazione per Attività Edilizia Libera prot.n. 3184"**, presentata in data 12.03.2019, intestata alla sig.ra per intervento di **"posa di serbatoi GPL interrati avente volume massimo di 13 mc"**, sull'immobile censito al fg. 10 mapp. 74-75 in via Sega n. 1717;

**I suddetti provvedimenti, fatte salve le precisazioni al primo paragrafo del presente capitolo, legittimano lo stato attuale del fabbricato nel suo complesso e dell'unità immobiliare oggetto di procedura.** Si ritiene utile segnalare che la signora , con riferimento alla CILA n. 3184, ha dichiarato di avere rimosso tali serbatoi di GPL in anni recenti.

• **Agibilità**

- **"Autorizzazione di abitabilità n. 5/1973"**, rilasciata in data 23.10.1974, intestata ai sig.ri per il fabbricato ad uso **"abitazione rurale"**, sul terreno allora censito al fg. 10 mapp. 75-73 in via Sega;

**Detta autorizzazione riguarda l'edificio nella sua conformazione originaria che non comprendeva ancora l'abitazione in oggetto**

- **'Domanda di abitabilità', prot.n. 10342 del 13.07.2001**, presentata al sig. a seguito del rilascio della concessione edilizia in sanatoria con cui è stata legittimata l'abitazione in oggetto.

A tale domanda era seguita una richiesta di integrazioni da parte dell'Amministrazione comunale alla quale era stato dato parziale riscontro dal richiedente provvedendo a protocollare parte delle integrazioni richieste rimanendo inevasa la richiesta di dimostrazione che per le opere sanate con la 'Concessione edilizia in sanatoria n. 648' non ci fosse contrasto con le disposizioni all'epoca vigenti in materia di sicurezza statica e di prevenzione incendi. Successivamente non risultano ulteriori domande di integrazione da parte dell'Ufficio tecnico, da cui si può dedurre che non fossero necessarie ulteriori integrazioni e che in relazione alla domanda di abitabilità possa essersi formato silenzio assenso.

**2.g Quota di pertinenza - stralcio in natura - progetto di divisione**

Il bene è colpito per l'intero, non si rendono dunque necessari né eventuale stralcio in natura di quota né progetto di divisione.

**2.h Difformità urbanistiche**

Lo scrivente non ha rilevato nell'immobile in oggetto alcuna difformità rilevante rispetto allo stato assentito, eccetto la presenza di una lieve difformità nella collocazione della porta del bagno assimilabile a tolleranza esecutiva ai sensi del comma 2 art. 34-bis del D.P.R. 380/2001, dunque **non si riscontra la presenza di alcuna opera abusiva ai sensi della Legge 28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni.**

(I titoli abilitativi e gli elaborati grafici relativi all'ultimo stato assentito, formano l' **Allegato 'D'**)



### 3. DESCRIZIONE DEL COMPENDIO EDILIZIO

- **Contesto urbano**

L'immobile si trova in Comune di San Giorgio in Bosco, in via Sega 1741a, a circa 2 km dal centro comunale, ovvero in prossimità del confine settentrionale del territorio comunale, a circa 25 km dalla città di Padova. Attualmente il contesto è di tipo rurale, caratterizzato dalla presenza primariamente di campi coltivati e secondariamente di alcune attività artigianali e di edifici residenziali monofamiliari o bifamiliari disposti lungo il fronte strada, principalmente di costruzione datata; oltre la fascia edificata il territorio è completamente agricolo con campi coltivati. La zona presenta facile accessibilità, è sufficientemente prossima a servizi, quali poste, attività commerciali, asili, scuole (primarie e secondarie di primo grado), può fare riferimento a tutti i maggiori servizi al vicino Comune di Cittadella. Si può definire come una zona periferica e decentrata ma comunque con componenti di pregio essendo un'area non densamente edificata ma non isolata e prossima ai principali servizi, servita da una via di comunicazione di rilevanza locale.

**La zona in cui si trova l'immobile si presenta dunque come una zona spiccatamente rurale con aspetti comunque apprezzabili anche in funzione della residenza essendo un'area non densamente edificata tuttavia non del tutto isolata e caratterizzata da ampi spazi aperti.**

- **Descrizione del complesso immobiliare nell'insieme**

L'immobile oggetto della presente esecuzione, come già introdotto nei paragrafi precedenti, è collocato in un complesso immobiliare formato da un deposito agricolo, un capannone e da un edificio quadrifamiliare, quest'ultimo realizzato nella prima metà degli anni '70 e conservatosi inalterato nelle sue caratteristiche costruttive. L'unità immobiliare in oggetto occupa una porzione al piano terra della plurifamiliare ed è costituita da una abitazione con due cortili di pertinenza esclusiva e uno scoperto in comune con l'abitazione soprastante e una locale adibito centrale termica in comune con tutte le abitazioni della quadrifamiliare.

L'edificio è sviluppato su due piani fuori terra, presenta un impianto di concezione semplice ma razionale e di buona fattura, ha una pianta rettangolare di circa 22 m x 12 m, con il fronte principale orientato a sud e la copertura è a quattro falde; l'edificio sorge su di un lotto di circa 6.683 mq su cui sorgono anche l'annesso agricolo e il capannone.

La recinzione verso la strada pubblica è costituita da un muretto con sovrapposta recinzione in paletti e rete metallica plastificata; l'accesso avviene da via Sega dove, si trovano diversi cancelli di accesso alle varie unità del complesso tra i quali un cancello carrabile di accesso ad uno scoperto tenuto a verde di circa 280 mq comune tra l'unità in oggetto e quella soprastante (cortile sub 16 - comune anche all'abitazione al sub 14 estranea alla presente esecuzione). Tale scoperto permette inoltre di accedere a due cortili di pertinenza esclusiva all'unità in oggetto e con questa graffiati (sub. 17) rispettivamente di circa 250 mq il cortile sud e di 290 mq il cortile nord; quest'ultimo cortile dà accesso alla centrale termica comune anche altre abitazioni estranee alla presente esecuzione (sub. 15); si tratta di un piccolo annesso in muratura con copertura ad una falda.

L'edificio presenta strutture portanti in C.A. e murature di laterizio, i solai sono in laterocemento, il solaio di copertura è a falde in laterocemento, il manto di copertura è in tegole di laterizio, le lattonerie sono in rame. L'edificio si presenta all'esterno con fronti intonacati e tinteggiati di colore bianco e color cotto ed è caratterizzato dalla presenza di alcune forometrie a disegno esagonale. Lo stato di conservazioni appare in condizioni discrete e non presenta lesioni apparenti apprezzabili a vista.

**Le caratteristiche costruttive ed il linguaggio architettonico sono semplici comunque l'edificio si presenta in condizioni buone e denota costanti interventi di manutenzione, il tetto è stato ripassato**



in anni recenti e mostra lattonerie nuove in rame, le facciate sono in buono stato di manutenzione e le pavimentazioni esterne sono state rinnovate.

L'aspetto generale dell'edificio denota l'epoca di costruzione per la sua tipologia ma si presenta in stato di manutenzione e decoro sicuramente buoni.

• **Descrizione analitica dei beni oggetto di esecuzione**

*Composizione e dati metrici principali*

*Abitazione al piano terra (sub 12)*

- Ingresso, soggiorno, cucina, tre camere, bagno, ripostiglio, portico;
- Superficie netta calpestabile dei locali abitabili: 93 mq;
- Superficie netta calpestabile del portico: 6 mq;
- L'appartamento ha altezza netta circa: 2,9 m;

*Cortili di pertinenza esclusiva (sub 17)*

- Superficie cortile sud circa 250 mq
- Superficie cortile nord circa 290 mq

**Appartamento**

L'appartamento si trova al piano terra con accesso dallo scoperto comune in corrispondenza di un portico di ingresso di circa 6 mq. E' orientato a sud, ovest e nord con affacci finestrati sia sullo scoperto comune (sud) sia sullo scoperto di pertinenza esclusiva (ovest e nord). Lungo il lato est confina con appartamento di altra proprietà.

*Distribuzione interna:*

- La porta di ingresso immette in un ampio corridoio centrale (di circa 15 mq) che dà accesso a tutti i locali dell'appartamento:
  - o Un soggiorno (di circa 17 mq) ampiamente finestrato a sud con affaccio sul portico e ad ovest con affaccio sul cortile;
  - o Una cucina (di circa 7 mq), direttamente collegata al soggiorno, finestrata ad ovest;
  - o Una camera da letto (di circa 17 mq) finestrata ad ovest;
  - o Una camera da letto (di circa 21 mq) finestrata a sud;
  - o Una camera da letto (di circa 17 mq) finestrata a nord;
  - o Un ripostiglio non finestrato (di circa 7 mq);
  - o Un bagno finestrato a nord (di circa 6 mq), dotato di lavandino, w.c., bidé e vasca da bagno;

*Finiture interne:*

- I serramenti esterni sono tutti doppi, all'interno in legno, all'esterno in alluminio, a vetro singolo e dotati di tapparelle avvolgibili in plastica, il portoncino di ingresso è dotato di serratura di sicurezza e specchiature in vetro con inferriate. I serramenti non appaiono essere mai stati rinnovati, risultano quasi completamente dell'epoca di costruzione dell'edificio e sono in uno stato di manutenzione e di conservazione sufficiente, comunque non più allineati agli attuali standard termoacustici;
- Le porte interne sono a battente in legno con specchiature in vetro ed in legno, non appaiono essere mai state rinnovate dall'epoca di costruzione dell'edificio e sono in uno stato di manutenzione e di conservazione discreto;
- I pavimenti sono tutti in piastrelle ceramiche, alcuni appaiono essere stati rinnovati in anni recenti ma la maggior parte risale agli anni di costruzione dell'edificio e si trovano in uno stato di



manutenzione e di conservazione sufficiente, presentando segni di usura in più punti oltre che un gusto datato;

- Le pareti ed i soffitti sono finiti con rasatura a gesso tinteggiata principalmente di colore bianco, sono presenti anche decorazioni a soffitto in gesso. Lo stato di conservazione delle rasature e delle tinteggiature è sostanzialmente discreto, si rende necessario in ogni caso per tutto l'appartamento un rinnovo delle tinteggiature;
- Il bagno, in base alla tipologia di rivestimenti e sanitario, appare essere stato rinnovato negli anni;
- L'impianto elettrico è dotato di quadro elettrico con salvavita, l'impianto è funzionante e non appare essere mai stato oggetto di interventi di rinnovo, appare rispondente agli standard normativi dell'epoca di realizzazione ed in uno stato di manutenzione e di conservazione discreto;
- L'impianto termico è autonomo e destinato al riscaldamento, la caldaia è a gas metano, non appare essere stata rinnovata in anni recenti ed è collocata all'interno della centrale termica, i radiatori sono in ferro, in soggiorno è presente una stufa a pellets; la produzione di acqua calda sanitaria avviene tramite boiler elettrico collocato in bagno;
- L'appartamento è dotato di Attestato di Prestazione Energetica in classe "F" valido fino al 30.07.2026;

**L'aspetto generale e lo stato di conservazione dell'abitazione è complessivamente discreto per quanto datato, l'immobile non risulta essere stato oggetto di interventi di rinnovo significativi, le finiture e le dotazioni impiantistiche sono di tipo economico e per la maggior parte risalenti agli anni di costruzione dell'edificio. L'appartamento abbisogna di un intervento di manutenzione quantomeno ordinaria delle finiture, ma sarebbe opportuno prevedere interventi di coibentazione e di verifica della funzionalità degli impianti. Si precisa che, nonostante l'appartamento necessiti di interventi generalizzati, non si tratta comunque di un contesto fatiscente o non abitabile, anzi presenta un'ottima struttura di base dal punto di vista materiale e morfologico, ha una buona dimensione e tipologia e gode di uno spazio scoperto esclusivo di dimensioni generose prestandosi sia ad un utilizzo immediato con interventi ridotti sia ad una ristrutturazione con riorganizzazione degli spazi ottimizzando la distribuzione dei locali.**

• **Calcolo superficie commerciale**

Calcolo effettuato secondo le consuetudini del mercato locale e i criteri di cui al D.P.R. n. 138/98 e alla Norma UNI 10750. Le superfici sono ricavate dagli elaborati urbanistici e catastali.

	sup. lorda	% ragguaglio	sup. ponderata
Appartamento	128,0 mq	100,00%	128,0 mq
Portico	6,0 mq	30,00%	1,8 mq
Scoperto	540,0 mq	*0,00%	0,0 mq
<b>Totale</b>			<b>130,0 mq</b>

\* Nel calcolo della superficie commerciale, non si tiene conto della superficie scoperta in quanto i prezzi noti di mercato riferibili a immobili assimilabili tengono già conto della presenza di cortili con simile rapporto proporzionale senza che questi vengano valutati esplicitamente nella superficie commerciale vendibile.

(la dimostrazione grafica della superficie commerciale forma l' **Allegato 'F'**).



• **Quadro riassuntivo caratteristiche costruttive e stato di conservazione:**

***Involucro edilizio e sistemazioni esterne***

<b>Elemento</b>	<b>Caratteristiche costruttive</b>	<b>Qualità \ fattura</b>	<b>Stato di conservazione</b>
Solai (tipologia)	Laterocemento	regolare	buono
Murature perimetrali	C.A. e muratura in laterizio	regolare	buono
Copertura (tipologia)	A falde in laterocemento	regolare	buono
Manto di copertura	Tegole curve di laterizio	regolare	buono
Finitura esterna pareti	Intonaco tinteggiato	media	buono
Sistemazioni esterne	A verde, camminamenti in marmo	media	buono

***Appartamento***

<b>Elemento</b>	<b>Caratteristiche costruttive</b>	<b>Qualità \ fattura</b>	<b>Stato di conservazione</b>
Portone di ingresso	in legno non blindato	economica	sufficiente
Finitura interna pareti	rasatura a gesso tinteggiata	media	discreto
Serramenti interni (porte)	in legno	economica	discreto
Serramenti esterni (finestre)	doppi in legno e alluminio, senza vetrocamera, tapparelle in plastica	economica	sufficiente
Pavimenti	piastrelle ceramiche - gres porcellanato	economica	sufficiente
Finiture bagni	gres porcellanato, sanitari in porcellana	economica	sufficiente
Impianto termico ed idrosanitario	Autonomo, caldaia a gas, boiler elettrico, stufa a pellets	economica	funzionante
Impianto elettrico	presente	economica	funzionante

(la documentazione fotografica costituisce l' **Allegato 'E'**).

**4. STIMA DELL'IMMOBILE**

• **Criteri di stima adottati**

Si procede alla valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile sopra descritto attraverso il metodo di stima sintetico-comparativo sulla base di prezzi noti di mercato attuali e riferiti a beni assimilabili per caratteristiche e consistenza a quello in oggetto.

Nella fattispecie le caratteristiche ritenute influenti sulla più probabile quotazione del bene possono essere distinte in:

- **caratteristiche estrinseche**, quali il comune di appartenenza, la fascia urbana di ubicazione, il tenore sociale della zona, l'accessibilità e la presenza di strutture pubbliche e private; in particolare è stata considerata con attenzione l'esatta ubicazione del complesso, relativamente al Comune di San Giorgio in Bosco, dove si rilevano valutazioni di mercato sensibilmente diverse a seconda dell'esatta posizione e del quartiere di riferimento, ciò in funzione del fatto che nelle varie zone esistono contesti urbani ed edilizi estremamente differenti e di diverso pregio riconducibili a segmenti di mercato distinti;
- **caratteristiche intrinseche**, quali la tipologia edilizia, l'epoca di costruzione, lo stato di conservazione e di efficienza, la categoria catastale, il piano, la dimensione, la dotazione di balconi e terrazze, la dotazione di spazi scoperti privati o comuni, la luminosità, la qualità delle vedute, la tipologia e il pregio delle finiture, la dotazione impiantistica, la vetustà e le condizioni di obsolescenza e di manutenzione;
- **situazione giuridica**, quali la conformità alle leggi urbanistiche e alle altre disposizioni urbanistiche, la presenza di eventuali servitù attive o passive, l'eventuale stato di locazione e le relative condizioni contrattuali.



• **Stima**

Il valore dell'immobile viene calcolato moltiplicando il valore unitario di mercato preso a riferimento per la superficie commerciale precedentemente computata. Il valore unitario preso a riferimento è stato determinato dal raffronto tra le risultanze di accurate indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali locali e i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio per beni assimilabili nel momento attuale. **L'indagine di mercato** è stata fatta a partire da uno screening degli annunci di vendita con i principali motori di ricerca immobiliari: [www.casa.it](http://www.casa.it), [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), [www.case.trovit.it](http://www.case.trovit.it), [www.immobilmente.com](http://www.immobilmente.com), [www.risorseimmobiliari.it](http://www.risorseimmobiliari.it), [www.idealista.it](http://www.idealista.it) individuando offerte con immobili paragonabili, in particolare per zona di inserimento, tipologia, dimensione, pregio, vetustà e stato di conservazione.

Il sottoscritto ha effettuato altresì un'indagine presso Astalegale, allo scopo di acquisire i risultati di vendite giudiziali già avvenute o in corso in zona limitrofa per immobili della stessa tipologia. In particolare è stata esaminata la valutazione esperita per l'abitazione soprastante, anche attualmente sottoposta a vendita forzata.

**Stima con metodo sintetico comparativo**

Si è proceduto alla ricerca di mercato di valori unitari per beni assimilabili, ovvero **appartamenti nella stessa zona, della stessa epoca e tipologia, con livello di conservazione, posizione urbana simile, grado di vetustà simile e della stessa dimensione, ovvero porzioni di plurifamiliare di discreto livello di manutenzione, con più camere e della stessa epoca, tipologia che in questa zona è piuttosto diffusa e costituisce un taglio molto commerciabile.**

**Valori OMI**

**La Banca dati dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate**, per la fascia comprendente la zona R1 Extraurbana / Zona rurale, riferito al 1° semestre 2025 (dato disponibile più recente):

- per Abitazioni di tipo civile in stato di conservazione normale, indica un valore di mercato compreso tra 900 e 1.050 €/mq di superficie catastale;

**Valori desunti dal mercato**

Si è verificato il mercato locale di immobili, con particolare riferimento ad edifici con appartamenti risalenti alla seconda metà del secolo scorso. In base alle informazioni acquisite e ad una opportuna parametrizzazione tra gli immobili presi a riferimento e quello in oggetto, è stata individuata una forbice per il valore unitario medio di mercato, riferito ad un tempo di vendita ordinario, compreso tra 800 e 1.000 €/mq commerciale. Nella parametrizzazione del prezzo unitario si sono considerati in particolare: come fattori in aumento, in generale l'aspetto potenziale del complesso, in particolare l'ottima metratura ed esposizione complessiva che si presta a diverse soluzioni d'uso, la presenza di un ampio giardino;

come fattori in diminuzione, in generale una certa distanza rispetto al centro comunale e l'assenza di un garage o di un box auto coperto, in particolare per quanto riguarda l'immobile va tenuto conto della vetustà degli impianti e delle finiture e dell'attuale stato di manutenzione e di conservazione, comunque discreto, ma bisognoso di interventi di manutenzione quantomeno ordinaria.

Il sottoscritto ha quindi assunto **come più probabile valore medio unitario di mercato attuale un importo pari a 950,00 euro/mq di superficie commerciale.**

Alla luce di quanto sopra esposto il più probabile **valore di libero mercato** attribuibile alla proprietà per l'intero dell'immobile in oggetto, nelle attuali condizioni di conservazione e manutenzione,



**tenendo conto dell'attuale congiuntura del mercato immobiliare**, nell'attuale stato di locazione o in alternativa supposto libero da persone, risulta pari a:

Sup. commerciale in mq	Valore unitario €/mq	Valore medio di mercato
130	€ 950,00	€ 123.500,00

Si considera infine un abbattimento del valore di mercato stimato, per tenere conto dell'assenza di garanzia per vizi; si quantifica forfettariamente un abbattimento del 15%, indicando dunque un valore complessivo di alienabilità del bene pari, arrotondato, a:

**€ 105.000,00 (euro centocinquemila/00)**

alla data del 22 dicembre 2025

**Le consistenze indicate e le analisi compiute sono espresse al fine di pervenire ad un giudizio di stima. Si chiarisce che, come da consuetudine del settore immobiliare, i beni devono essere intesi, ai fini commerciali, valutati a corpo e non a misura.**

Il sottoscritto perito estimatore ritiene di avere svolto il compito affidatogli nel migliore dei modi, rispondendo ampiamente e analiticamente ad ogni punto del "quesito" tenendo conto di tutte le circostanze a lei note e nella massima obiettività.

Padova, 22 dicembre 2025

arch. Andrea Dondi Pinton

Sono allegati alla presente perizia e ne fanno parte inscindibile i seguenti documenti:

**Prospetto riepilogativo**

- All. A** Quesito
- All. B** Titoli di provenienza
- All. C** Documentazione catastale
- All. D** Titoli abilitativi - Elaborati grafici stati assentiti
- All. E** Documentazione fotografica
- All. F** Dimostrazione calcolo superficie commerciale
- All. G** Ispezione ipotecaria
- All. H** Certificato di Destinazione urbanistica
- All. I** Attestato di Prestazione Energetica

