

Tribunale Ordinario di Padova
Sezione Civile e Fallimentare
Giudice Delegato | Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni
Liquidatore | Dott. Giovanni Fonte

Liquidazione Controllata n. 71/2024

Immobili siti in Torri di Quartesolo (VI)

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Aprile 2026

indice dei capitoli

0.1.	premesse generali.....	3
0.2.	accertamenti, indagini ed attività eseguite	3
0.3.	limiti.....	4
0.4.	assunzioni	4
0.5.	formazione e consistenza del lotto.	4
0.1.	LOTTO UNICO Appartamento in condominio con garage a Torri di Quartesolo (VI).....	6
0.2.	lotto 01_ diritto venduto.....	6
0.3.	lotto 01_ubicazione dei beni.....	6
0.4.	lotto 01_qualità dei beni	6
0.5.	lotto 01_composizione dei beni.....	6
0.6.	lotto 01_identificazione catastale odierna dei beni.	7
0.7.	lotto 01_correttezza dell'accatastamento.....	8
0.8.	lotto 01_confini catastali dei beni.	8
0.9.	lotto 01_proprietà eventuale sussistenza di diritti di comproprietà	8
0.10.	lotto 01_provenienza dei beni.	9
0.11.	lotto 01_occupazione stato locativo congruità del canone	10
0.12.	lotto 01_condominio.....	10
0.13.	lotto 01_formalità pregiudizievoli.....	10
0.14.	lotto 01_Storia catastale	11
0.15.	lotto 01_pratiche edilizie rilasciate	12
0.16.	lotto 01_regolarità edilizia e sanabilità degli abusi	12
0.17.	lotto 01_attestazione di prestazione energetica	14
0.18.	lotto 01_descrizione del bene	14
0.19.	lotto 01_criteri di stima adottati.	16
0.20.	lotto 01_valore stimato	17
0.0.	Allegati.....	18

O.1. premesse generali

Con incarico del 23 settembre 2025 la curatela informava lo scrivente

- architetto **Mauro Bassini**, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P. e C. della Provincia di Padova con il numero 1213, Consulente Tecnico del Tribunale di Padova con il numero 2060, con studio al civico 1 della via Enrico Bernardi 1 palazzo A in Rubano di Padova,

di essere stato incaricato quale CTU, per procedere al deposito di una perizia di stima del compendio immobiliare in capo alla Procedura.

I beni immobili nelle disponibilità della Procedura sono riferiti alla ditta situati in via Dei Pini n. 9 a Torri di Quartesolo (VI) costituiti da un appartamento in condominio con garage.

Il consulente incaricato riceveva mandato di redigere la relazione di stima dei beni immobiliari procedendo preliminarmente con i controlli di rito al fine di reperire tutte le informazioni utili e necessarie all'alienazione forzata degli stessi.

Con la redazione del presente elaborato completo delle verifiche effettuate in ordine alle regolarità/conformità catastali ed urbanistico-edilizie e sull'occupazione, si dà compimento al mandato ricevuto.

O.2. accertamenti, indagini ed attività eseguite

Lo scrivente tecnico in corso di consulenza ed in giorni diversi provvedeva a:

- effettuare le ispezioni presso l'Agenzia del Territorio per identificare catastalmente i beni acquisiti alla procedura, nonché a reperire i documenti necessari alla vendita dei beni stessi;
- accedere agli archivi tecnico comunali al fine di reperire la documentazione tecnica ivi presente;
- ispezionare i luoghi oggetto di perizia al fine di accertare l'attuale stato di fatto e per verificare la corrispondenza dei luoghi stessi con i dati e gli elaborati tecnico di cui ai titoli abilitativi;
- realizzare un servizio fotografico dei luoghi ispezionati del quale si allegano alla presente relazione le relative stampe fotografiche;

- effettuare indagini di mercato in loco.

Ispezioni ed indagini tutte utili e finalizzate a dar compimento all'incarico assegnato.

0.3. limiti

- A. Impossibilità di verificare nel dettaglio tutte le dimensioni e caratteristiche dei beni (misure, stratigrafie, stato ed efficienza degli impianti, eventuali difetti di costruzione, caratterizzazione dei suoli, eccetera), salvo quanto possibile discernere a vista durante il sopralluogo.
- B. Impossibilità di appurare sul posto i confini delle particelle catastali in quanto l'incarico ricevuto non prevede la verifica di corrispondenza topografica dei confini reali con quelli attribuiti in censo.
- C. Si evidenzia l'impossibilità di determinare con precisione gli eventuali costi relativi alla regolarizzazione edilizia (es. pratiche di sanatoria). Tali costi sono da considerarsi indicativi, in quanto soggetti a valutazioni discrezionali e interpretazioni normative da parte degli enti competenti: Comune.

0.4. assunzioni

- D. Si presume che il fabbricato condominiale e le relative unità immobiliari siano state realizzate conformemente alla normativa edilizia vigente all'epoca della costruzione (in materia urbanistica, edilizia, sicurezza degli impianti, isolamento acustico e termico, staticità strutturale, ecc.), pur non essendo stato possibile verificarlo con certezza mediante l'esame visivo e le misurazioni a campione effettuate durante il sopralluogo.
- E. Si assume che la superficie catastale del lotto sia sufficientemente rappresentativa di quella reale e/o che lo stato dei luoghi sia conforme ai confini giuridici.
- F. Si assume che i materiali documentali forniti allo scrivente dall'Ufficio Tecnico Comunale coincidano con tutti quelli presenti presso gli archivi Comunali.

0.5. formazione e consistenza del lotto.

Il bene nella disponibilità della procedura risulta costituito da un singolo lotto:

LOTTO 01

Appartamento in condomino con garage facente parte del fabbricato sito in Comune di Torri
di Quartesolo (VI), in va Dei Pini n. 9.

0.1. LOTTO UNICO | Appartamento in condominio con garage a Torri di Quartesolo (VI).

0.2. lotto 01_ diritto venduto

Diritto di: Nuda Proprietà per la quota di 1/6

Foglio 18 particella 512 sub 21 - 32.

Nel lotto sono da considerarsi compresi tutti i connessi diritti accessori, accessioni, dipendenze, pertinenze e servitù attive e passive anche con le reti tecnologiche esistenti ed altresì compresa la quota proporzionale sulle parti comuni degli interi edifici di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della presente così come previste dall'art. 1117 e segg. Del C.C.

0.3. lotto 01_ ubicazione dei beni

Comune di Torri di Quartesolo (VI), via dei Pini n. 9, appartamento al piano terzo con garage al piano terra; le unità immobiliari risultano comprese in complesso condominiale costituito da due blocchi di edifici.

Coordinate geografiche lat. 45°32'10.3"N 11°37'50.4"E

(<https://maps.app.goo.gl/mMBDarjjGChNJdkU6>).

0.4. lotto 01_ qualità dei beni

Immobile censito come A/3 – Abitazioni di tipo economico, superficie catastale mq 105,

Immobile censito come C/6 – Autorimesse, superficie catastale mq 28.

0.5. lotto 01_ composizione dei beni

I beni oggetto di valutazione sono parte di un complesso residenziale costituito da due edifici di simili dimensioni tra loro collegati da una “piastra” destinata a garage. Nell’edificio posto a nord individuato con la “scala A” è inserita l’unità immobiliare abitativa oggetto di valutazione, posta al piano terzo senza ascensore, al piano terra è presente il garage con cantina. L’appartamento risulta costituito da soggiorno con angolo cottura, tre camere, due bagni, un disimpegno; il garage e la cantina sono al piano terra e tra loro collegate.

In censo risulta individuato come segue:

Foglio 18 particella 512 categoria A/3 – Via dei Pini n. 9 piano T-3

Foglio 18 particella 512 categoria C/6 – Via dei Pini n. 9 piano T

0.6. lotto 01_identificazione catastale odierna dei beni.

Dalla visura catastale aggiornata al 29.10.2025 (allegato 2).

Unità immobiliare così distinta in censo

Immobili siti nel Comune di TORRI DI QUARTESOLO Catasto dei Fabbricati

- Fg. 18, **Part. 512 sub. 21**, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 20 mq, Sup. Catastale 28 mq, Rendita Euro 53,30, via dei Pini n. 9 Piano T.
- Fg. 18, **Part. 512 sub. 32**, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 5,5 vani, Sup. Catastale totale 105 mq, Totale escluse aree scoperte: 103 mq, Rendita Euro 340,86, via dei Pini n. 9 Piano T-3.

Particella corrispondente al catasto terreni

Comune di TORRI DI QUARTESOLO (VI)

Foglio 18 Particella 512 – ENTE URBANO – mq 2.009

Dati derivanti da: TIPO MAPPALE del 08/11/1989 Pratica n. 493812 in atti dal 29/10/2001
SPC 14272/01 DI APPROV (n. 106094.1/1989)

Intestazione attuale dell'immobile:

–

–

–

–

–

0.7. lotto 01_ correttezza dell'accatastamento.

Quanto agli esterni, i confini del lotto sono materialmente identificati in loco con delle recinzioni che delimitano la proprietà; quanto agli interni, la configurazione fisica dell'immobile risulta delimitata dalle murature perimetrali e interne comuni, si assume pertanto che i confini rappresentati nella mappa catastale, corrispondano all'esatta configurazione giuridica degli stessi. La rappresentazione grafica dell'appartamento è coerente con quanto riscontrato in sede di sopralluogo; la cantina posta al piano terra è interna al locale garage con il quale comunica.

Il locale garage è correttamente rappresentato nella planimetria catastale.

Si rileva la non corretta posizione della porta tra garage e cantina, tale modifica non comporta alcuna variazione alla consistenza dell'immobile e si considera non rilevante.

Nota: si ritiene necessaria una rettifica della voltura n. 5365.1/1997 che ha riportato in modo errato le quote complessive di proprietà del bene indicato nella visura catastale; la somma complessiva delle quote non porta all'intero; costo indicativo stimato euro 500.00.

0.8. lotto 01_ confini catastali dei beni.

Con riferimento all'appartamento sub 32 posto al piano 3:

- a nord con vuoto su scoperto condominiale;
- a est con vuoto su scoperto condominiale;
- a sud vano scala condominiale e sub 33;
- a ovest con vuoto su scoperto condominiale;

Con riferimento al garage sub 21 posto al piano terra¹:

- a nord su rampa comune condominiale di accesso ai garage;
- a est con area di manovra e di passaggio comune scoperto condominiale;
- a sud con il sub 20 (altra Ditta);
- a ovest con la cantina sub 20 stessa proprietà.

0.9. lotto 01_ proprietà | eventuale sussistenza di diritti di comproprietà

¹ La scheda catastale e la visura indicano il garage e la cantina al piano terra.

Come indicato nel precedente capitolo 0.6 il sig. frigo Ronny risulta intestatario della sola nuda proprietà per la quota di 1/6:

- atto a VICENZA il 05/10/1974, diritti e oneri reali: **Nuda proprietà 1/6.**

La rimanente quota di proprietà risulta riferita ai seguenti soggetti:

-
-
-
-

0.10. lotto 01_provenienza dei beni.

Si riporta un estratto della nota rimandando alla lettura del documento completo in allegato. Atto notarile 01.07.1996 Rep. 119903 Notaio Giuseppe Boschetti di Vicenza (VI) – accettazione di Donazione.

Immobili: comune di torri di Quartesolo (VI) - Catasto fabbricati:

- Figlio 18, Particella 512, Subalterno 32, natura A/3 abitazione di tipo economico, consistenza 5.5 vani, via dei Pini civico 11
- Figlio 18, Particella 512, Subalterno 21, natura C/6 stalle, scuderie, rimesse, consistenza 24 mq, via dei Pini civico 9

Soggetti a favore:

-
-
-
-

Soggetto contro:

– nato a VICENZA il 03/06/1952, C.F. ritti
e oneri reali: **Proprietà 3/6** in regime di separazione di beni.

Detti beni sono pervenuti al donante in ragione di ½ e alla signor: 1
ragione di ½ con atto in data 27 luglio 1990 n. 85.483 Rep. Notaio GIUSEPPE BOSCHETTI
di Vicenza trascritto a Vicenza in data 9 agosto 1990 ai numeri 10332/7431.

0.11. lotto 01_occupazione | stato locativo | congruità del canone

Al momento del sopralluogo effettuato in data 29.10.2025 l'immobile risultava occupato dalla signora Palucci Maria Francesca proprietaria per la quota di 3/6; la presente relazione si riferisce solo alla valorizzazione immobiliare al netto di arredi.

0.12. lotto 01_condominio

Il condominio è gestito dall'agenzia immobiliare LS SAS di Rinaldi Liliana & C. con sede in via Guglielmo Marconi n. 21 36043 Camisano Vicentino. In base al riparto preventivo esercizio ordinario 2025 con periodo di riferimento 01.01.2025 – 31.12.2025 il condominio "GI UNO – A" in via dei Pini n. 9-11 a Torri di Quartesolo e nello specifico l'unità immobiliare A5 risultava in debito verso il condominio di euro 987,25 (allegato 18).

0.13. lotto 01_formalità pregiudizievoli

Dalla verifica delle formalità pregiudizievoli nel ventennio intestate ato a
VICENZA il 05/10/1974, C.F. tutti comproprietari oltre che e
sultano:

- ISCRIZIONE CONTRO del 09/08/1990 - Registro Particolare 1815 Registro Generale 10341 IPOTECA VOLONATRIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO, Immobili siti in TORRI DI QUARTESOLO(VI).
- ISCRIZIONE CONTRO del 16/04/2007 - Registro Particolare 2646 Registro Generale 10462 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 633 del 12/03/2007 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, Immobili siti in TORRI DI QUARTESOLO(VI).

Annotazione di restrizione beni del 19.02.2016 n. 306 Part- beni in Quito Vicentino

- ISCRIZIONE CONTRO del 17/09/2007 - Registro Particolare 6590 Registro Generale 24987 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE E PENALE Repertorio 1839/2007 del 10/07/2007 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in TORRI DI QUARTESOLO(VI), SOGGETTO DEBITORE.

Annotazione di restrizione beni del 19.02.2016 n. 307 Part- beni in Quito Vicentino

0.14. lotto 01_Storia catastale

Intestazione attuale:

-

-

-

-

-

Diritti e oneri reali: Nuda proprietà 3/6.

Derivante da: Atto del 01/07/1996 Pubblico ufficiale BOSCHETTI G Sede VICENZA (VI) Repertorio n. 119903 - UR Sede VICENZA (VI) Registrazione n. 2577 registrato in data 19/07/1997 - TRASFERIMENTO GRATUITO Voltura n. 5365.1/1997 - Pratica n. 352557 in atti dal 28/12/2000.

Nota: si ritiene necessaria una rettifica della voltura n. 5365.1/1997 che riporta in modo errato le quote complessive di proprietà del bene indicato nella visura catastale; la signor deve risultare usufruttuaria per 3/6 e piena proprietaria per 3/6, come da atto in data 27 luglio 1990 n. 85.483 Rep. Notaio GIUSEPPE BOSCHETTI di Vicenza trascritto a Vicenza in data 9 agosto 1990 ai numeri 10332/7431.

Intestazione degli immobili al 27.07.1990:

—
—

Derivante da: Atto del 27/07/1990 Pubblico ufficiale BOSCHETTI G. Sede VICENZA (VI) Repertorio n. 85483 - UR Sede VICENZA (VI) Registrazione n. 2480 registrato in data 02/08/1990 - COMPRAVENDITA Voltura n. 10048.1/1990 - Pratica n. 259944 in atti dal 16/10/2000.

0.15. lotto 01_pratiche edilizie rilasciate

Lo scrivente ha provveduto a richiedere al Comune di Torri di Quartesolo (VI) copia della documentazione autorizzativa riferita all'immobile oggetto di valutazione e gli sono stati forniti i seguenti documenti (allegati alla presente relazione):

- Concessione edilizia 5870 del 26.01.1989
- Concessione edilizia 6054 del 30.10.1989
- Concessione edilizia 6142 del 31.01.1990
- Certificato di agibilità prot. N. 5870 del 09.07.1990.

0.16. lotto 01_regolarità edilizia e sanabilità degli abusi

In occasione del sopralluogo effettuato presso l'immobile oggetto di stima, il sottoscritto ha eseguito una verifica di natura esclusivamente visiva della distribuzione interna degli spazi, integrata da limitate misurazioni puntuali effettuate a campione e da idonea documentazione fotografica.

Le suddette attività sono state svolte unicamente al fine di confrontare, per quanto possibile e sulla base della documentazione disponibile, lo stato attuale dei luoghi con quanto rappresentato negli elaborati progettuali depositati presso gli enti competenti e richiamati nei titoli abilitativi edilizi.

Si precisa che le verifiche effettuate non hanno carattere di accertamento esaustivo né sostituiscono le competenze e le valutazioni proprie degli uffici comunali preposti, ai

quali compete ogni determinazione definitiva in merito alla regolarità edilizia e urbanistica dell'immobile.

Si evidenzia inoltre che, ai sensi dell'art. 34-bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, eventuali difformità dimensionali contenute entro il limite del 2% rispetto alle misure progettuali assentite rientrano nelle tolleranze esecutive e non costituiscono violazione edilizia, né configurano varianti sostanziali al progetto autorizzato.

Appartamento al piano terzo.

Dalle verifiche effettuate, la distribuzione interna dell'unità abitativa appare sostanzialmente coerente con quanto rilevato in sede di sopralluogo e con la documentazione progettuale disponibile.

Il confronto metrico è risultato possibile solo in forma parziale, in quanto l'elaborato grafico relativo all'ultimo progetto autorizzato (anno 1990 – tavola G1/6 “Piante variante”) riporta esclusivamente le misure complessive di ingombro, senza il dettaglio dimensionale riferito alle singole unità immobiliari.

Alla luce delle limitazioni sopra esposte e nei limiti delle verifiche eseguite, non sono emerse evidenti difformità edilizie rilevanti riferibili all'unità abitativa.

Garage e cantina la piano terra

Dalle verifiche effettuate è emersa una difformità nella distribuzione interna dei locali al piano terra. In particolare, nella porzione ovest del garage risulta essere stato ricavato un piccolo locale ad uso cantina, comunicante con il vano garage.

Tale modifica risulta rappresentata nelle planimetrie catastali attualmente depositate, ma non trova riscontro negli elaborati grafici del progetto edilizio autorizzato esaminato. Non è stato possibile effettuare un confronto metrico puntuale, in quanto le misure di dettaglio non risultano indicate nella documentazione progettuale disponibile. Sulla base delle informazioni acquisite e nei limiti delle verifiche effettuate, la suddetta difformità appare sanabile, previa presentazione di idonea pratica edilizia in sanatoria, fatto salvo il parere vincolante dell'Amministrazione Comunale competente. Il costo indicativo per la regolarizzazione, comprensivo di sanzione amministrativa e oneri tecnici, è stimabile in circa € **3.000,00**, importo da intendersi meramente orientativo e suscettibile di variazione in sede di istruttoria amministrativa.

0.17. lotto 01_ attestazione di prestazione energetica

Lo scrivente non è in possesso di documentazione attestante la prestazione energetica dell'unità immobiliare oggetto di stima.

Tuttavia, sulla base dell'epoca di costruzione dell'edificio, della tipologia costruttiva adottata, delle caratteristiche dei materiali impiegati, nonché delle dotazioni impiantistiche rilevate, e considerata l'assenza di interventi successivi finalizzati al miglioramento dell'efficienza energetica, si ritiene possibile formulare una valutazione indicativa.

In via meramente presuntiva, l'unità immobiliare può essere ricondotta a una classe energetica compresa nella fascia bassa della scala di classificazione, verosimilmente tra la **classe E - e la classe G**.

Si precisa che tale indicazione ha esclusivamente carattere orientativo e non sostituisce in alcun modo un Attestato di Prestazione Energetica redatto ai sensi della normativa vigente.

0.18. lotto 01_ descrizione del bene

Inquadramento territoriale e contesto socio-commerciale

L'immobile oggetto di stima è ubicato in un contesto urbano consolidato, caratterizzato prevalentemente da edifici residenziali plurifamiliari di media altezza, realizzati in epoche omogenee.

Il quartiere presenta una destinazione d'uso prevalentemente residenziale, con presenza diffusa di servizi di base e attività commerciali di supporto alla residenza, risultando idoneo a soddisfare le esigenze quotidiane della popolazione insediata.

Il contesto può definirsi di tipo ordinario, con caratteristiche tipiche di una zona residenziale urbana, priva di particolari criticità ambientali rilevabili in sede di sopralluogo.

Viabilità e accessibilità

L'area risulta accessibile mediante viabilità ordinaria urbana, con collegamenti adeguati alla rete stradale principale. La viabilità locale consente un agevole accesso sia veicolare che pedonale al fabbricato. La dotazione di parcheggi risulta coerente con la tipologia edilizia e

l'epoca di realizzazione dell'immobile, anche in relazione alla presenza di autorimesse pertinenti al piano terra.

Descrizione dell'unità immobiliare principale

L'unità immobiliare oggetto di stima è costituita da un appartamento posto al piano terzo di una palazzina residenziale composta da sei unità immobiliari complessive, con due appartamenti per piano, serviti da vano scala centrale e priva di ascensore.

Il fabbricato è stato realizzato alla fine degli anni '80 ed è dotato di certificato di agibilità rilasciato nel 1990. Le finiture dell'edificio e delle parti comuni risultano coerenti con l'epoca di costruzione.

L'appartamento ha una superficie commerciale di circa 105 mq ed è composto da:

- soggiorno con angolo cottura,
- tre camere da letto,
- due servizi igienici, di cui uno privo di aerazione naturale,
- disimpegni e spazi accessori.

L'unità presenta affacci prevalenti verso est e ovest, mentre un bagno e una camera risultano affacciati verso nord, garantendo una ventilazione trasversale naturale.

Completa la proprietà un garage pertinenziale posto al piano terra, accessibile dalla viabilità comune.

Nel complesso, l'immobile presenta caratteristiche tipiche di un'abitazione residenziale di medio taglio, inserita in un contesto condominiale ordinato e coerente con il periodo di realizzazione.

Caratteristiche costruttive e impiantistiche

Pavimentazione in ceramica nella zona notte e nei bagni, legno nelle camere e nel disimpegno notte lavorati a spina di pesce, rivestimenti bagni in ceramica, split per il raffrescamento uno in cucina e uno nella zona notte, porta ingresso blindata, citofono, tapparelle in PVC con cassonetti in legno a vista, serramenti esterni in legno con vetrocamera, porte interne tamburate con finitura in legno. Impianti sottotraccia, riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano in zona cottura, elementi radianti in metallo. Pareti interne intonacate e tinteggiate.

Su area condominiale: portoncino di ingresso in metallo e vetro, ringhiera delle scale in ferro con corrimano in legno, rivestimento scale e pianerottoli in piastrelle effetto granito, assente l'impianto di ascensore.

Stato di conservazione

L'unità si presenta in condizioni manutentive mediocri, con materiali e finiture compatibili con l'epoca di realizzazione dell'edificio e non più attuali; serramenti esterni in carente stato conservativo e manutentivo, la parete nord della zona soggiorno presenta un distacco della tinta dal supporto murario, necessario un intervento di sanificazione e tinteggiatura dell'appartamento

0.19. lotto 01_criteri di stima adottati.

Secondo l'International Valuation Standards (IVS) editi dall'International Valuation Standard Committee il valore di mercato è l'importo al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

I metodi estimativi richiamati dagli standard internazionali sono riconducibili a tre approcci:

- *Market Comparison Approach o metodo del confronto di mercato;*
- *Income Approach o metodo finanziario della capitalizzazione dei redditi futuri;*
- *Cost Approach o metodo dei costi.*

La scelta sull'applicazione dei metodi estimativi (metodo del confronto, metodo finanziario e metodo dei costi) è legata all'immobile da valutare e al suo contesto tecnico, economico e giuridico.

Nei mercati attivi e dinamici sono disponibili i dati immobiliari delle compravendite recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato. Il metodo del confronto di mercato è ritenuto il più diretto, probante e documentato metodo per valutare un immobile.

Nel caso in esame si procederà attraverso una verifica attraverso la metodologia del *confronto di mercato*.

Sinteticamente il principio su cui si basa tale 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.

Inoltre, la "funzione comparativa estimativa" afferma che la differenza di prezzo tra due immobili è rapportata alle differenze presentate dalle loro caratteristiche.

In base ai prezzi rilevati nelle offerte presenti nel mercato immobiliare, quelle derivanti da una indagine presso operatori del settore, e/o dei borsini immobiliari noti è pertanto possibile

stimare il valore di un immobile mediante opportuni adeguamenti (omogeneizzazione o caratterizzazione) che tengano conto della specificità di ciascun bene.

Le superfici di riferimento sono quelle derivanti dalla sovrapposizione grafica con planimetria catastale possono differire in più o in meno rispetto al rilievo reale e sono pertanto da ritenersi indicative e non vincolanti per la vendita che, infatti, **è da considerarsi a corpo e non a misura.**

Si rileva che il portale dell’Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e Borsino Immobiliare riportano i valori di riferimento al metro quadro per immobili a destinazione residenziale nella zona oggetto di analisi; ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato, si è fatto ricorso a:

- indagini di mercato condotte presso operatori immobiliari attivi nella zona;
- analisi dei valori di mercato di aree limitrofe;
- criteri di stima comparativa, supportati dall’esperienza professionale dello scrivente.

Il valore di mercato così determinato è stato corretto in riduzione mediante l’applicazione di un coefficiente forfettario riferito all’assenza di garanzia per vizi. Tale detrazione non rappresenta una sommatoria puntuale dei costi potenzialmente sostenibili dall’acquirente per eventuali interventi di regolarizzazione o sistemazione dell’immobile, bensì un adeguamento prudenziale legato alle condizioni generali del bene, all’incertezza legata alla presenza di eventuali difetti occulti, e alle dinamiche proprie delle libere contrattazioni di mercato.

0.20. lotto 01_valore stimato

Comune di Torri di Quartesolo VI - via Dei Pini n. 9										
descrizione	foglio	particella	sub	piano	cat.	sup.	coeff	sup comm. [mq]	valore di stima unitario Euro/mq	valore di stima Euro
abitazione	18	512	32	3	A/3	101,73	1	101,73		-
terrazza	18	512	32	3		6,82	0,3	2,05		
cantina	18	512	32	T		7,17	0,3	2,15		
garage	18	512	21		C/6	29,17	0,5	14,59		-
Valore presunto di stima								120,51	1.000,00	120.512,00
Valore presunto di stima arrotondato										120.000,00

A seguito di quanto fino ad ora esposto ne deriva:

- Valore di stima arrotondato della quota di proprietà di 1/1 euro 120.000,00
- Costi indicativi di sanatoria per regolarizzazione cantina euro 3.000,00

- Costo indicativo per rettifica voltura catastale euro 500,00
- Detrazione per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto – 15% euro 17.475,00

Valore finale da porre a base d'asta **euro 99.000,00 arrotondato.**

Valore della quota di Frigo Ronny corrispondente a 1/6 della nuda proprietà

Valore della piena proprietà € 99.000,00

Età dell'usufruttuario 72 anni

Tasso di interesse legale 2,50%

Coefficiente moltiplicatore 16

Valore dell'usufrutto € 39.600,00

Valore della nuda proprietà € 59.400,00

Valore di 1/6 della nuda proprietà € 9.900,00

Il più probabile valore della quota d corrispondente a 1/6 della nuda proprietà è pari a Euro 9.900,00 (novemilanocento/00).

O.O. Allegati

(da intendersi quale parte integrante della relazione di stima)

- A. Documentazione fotografica
1. Visura sintetica per soggetto
2. Visura storica sub 32
3. Visura ai terreni
4. Estratto di mappa
5. Planimetria sub 32
6. Planimetria sub 21
7. CE n. 5870/89
8. CE n. 6054/89
9. CE n. 6142/90
10. Tavole grafiche
11. Atto di compravendita
12. Donazione
13. Elenco formalità
14. Elenco formalità
15. Elenco formalità
16. Elenco formalità
17. Elenco formalità
18. Estratto conto co

Tanto si doveva ad espletamento dell'incarico.

Padova, li 16 aprile 2026

Mauro Bassini architetto



The image shows a handwritten signature in cursive script, which appears to read 'Mauro Bassini'. To the right of the signature is a circular professional stamp. The stamp contains the following text: 'ARCHITETTO' at the top, 'MAURO BASSINI' in the center, 'N° 1213' below the name, and 'ORDINE - PADOVA' at the bottom. The stamp is partially overlaid by the signature.