

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA

G.D. [REDACTED]

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA N. 38/2025 R.G.

N. 39/2025 R.G.

LIQUIDATORE: dott. Carlo Mariano [REDACTED]

C.T.U.: arch. Davide Ravarotto [REDACTED]
[REDACTED]

Liquidazione controllata dei sig.ri:

[REDACTED]

[REDACTED]

entrambi residenti a [REDACTED]

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Sommario

1. INCARICO - QUESITO	2
2. PREMESSA.....	2
3. INDAGINI SVOLTE.....	4
4. DATI IDENTIFICATIVI DEL LOTTO UNICO.....	5
4.1. DIRITTO VENDUTO	5
4.2. UBICAZIONE	5
4.3. QUALITÀ	5
4.4. DITTA INTESTATA.....	5
4.5. DESCRIZIONE CATASTALE	5
4.6. CONFINI.....	6
4.7. DESCRIZIONE DEL LOTTO	6
4.8. OCCUPAZIONE	8
5. REGOLARITÀ EDILIZIA	8

6. ADEMPIMENTI CATASTALI DA EFFETTUARE.....	10
7. DESTINAZIONE URBANISTICA DEL LOTTO.....	10
8. PROVENIENZA.....	10
9. CARATTERISTICHE ENERGETICHE DEL LOTTO.....	11
10. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI.....	11
10.1. TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	11
10.2. ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	12
11. STIMA DEL LOTTO.....	14

1. INCARICO - QUESITO

Il sottoscritto architetto, regolarmente iscritto all'Albo degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della Provincia di Padova al [REDACTED] ed all'Albo dei Consulenti Tecnici di Codesto Tribunale al [REDACTED] veniva nominato C.T.U., per la stima dei beni immobili acquisiti alla Liquidazione Controllata, a seguito dell'istanza n. 004 del 04.09.2025, presentata dalla Liquidatore, dr. Carlo Mariano e seguente visto di autorizzazione in pari data dell'allora G.D., [REDACTED]

2. 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 degli immobili (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, o che lo stato dei luoghi sia conforme ai confini giuridici;
3. gli eventuali oneri per la regolarizzazione urbanistica restino a cura e spese dell'aggiudicatario 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 della documentazione messa a disposizione allo scrivente, dai successivi accertamenti effettuati, è emerso che i beni oggetto di perizia sono situati nel Comune di Montegrotto Terme (PD), in via Catullo n. 4/a, trattasi della **piena proprietà** di una porzione di bifamiliare da cielo a terra, dotata di scoperto

esclusivo su tre lati.

Per quanto sarà riferito in seguito, tali beni costituiranno **LOTTO UNICO**.

3. INDAGINI SVOLTE

In giorni diversi:

- si sono effettuate delle ispezioni presso l'Agenzia del Territorio per identificare catastalmente i beni acquisiti alla procedura, nonché per reperire i documenti necessari alla vendita dei beni stessi;
 - si sono effettuate indagini presso la Conservatoria RR.II. di Padova per verificare la regolarità dei passaggi e lo stato delle trascrizioni ed iscrizioni nell'ultimo ventennio riguardanti i suddetti beni;
 - si sono effettuate delle indagini presso l'Ufficio tecnico di Montegrotto Terme per reperire tutte le informazioni riguardanti le pratiche edilizie dei beni al fine di verificarne la regolarità dal punto di vista amministrativo, nonché 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 verificarne la corrispondenza con i dati e gli elaborati tecnici in possesso del C.T.U.;
 - si è realizzato un servizio fotografico dei luoghi ispezionati di cui si producono, in allegato alla presente relazione, n. 16 stampe;
 - si è acquisito il titolo di provenienza dei beni;
 - si sono effettuate indagini di mercato in loco;
 - si è verificata la congruità o meno del contratto di locazione in essere;
- ispezioni ed indagini tutte utili alla stima.

4. DATI IDENTIFICATIVI DEL LOTTO UNICO

4.1. DIRITTO VENDUTO

Piena proprietà.

4.2. UBICAZIONE

Comune di Montegrotto Terme (PD), in via Catullo n. 4/a [clicca qui](#).

4.3. QUALITÀ

Porzione di casa bifamiliare ad uso residenziale innalzata su due livelli fuori terra ed uno sottostrada, dotata di scoperto esclusivo.

4.4. DITTA INTESTATA

- [REDACTED]
- [REDACTED]

4.5. DESCRIZIONE CATASTALE

Unità immobiliari urbane distinte al:

Catasto Fabbricati: Comune di Montegrotto Terme, Fg. 1:

Part.	Sub	Ubicazione	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
2273	7	Via Catullo n. 4/A Piano S1-T - 1	A/2	34	9 vani	250 m ²	€ 1.231,75
	8						

(cfr. elaborato planimetrico ed elenco dei sub.: all. n. 1, visura storica per immobile:

all. n. 2 e planimetria catastale: all. n. 3);

appartenenti all'immobile eretto sull'area distinta al:

Catasto Terreni: Comune di Montegrotto Terme, Fg. 1, mapp. 2273 di are 07.11,

Ente Urbano (cfr. area evidenziata in giallo nell'estratto di mappa: all. n. 4 e visura storica per immobile all. n. 5).

Fanno parte del lotto le **comproprietà** ai sensi dell'art. 1117 c.c. e seguenti, nonché sull'area coperta e scoperta.

4.6. CONFINI

- **p. terra** (secondo il catasto fabbricati): Nord: recinzione perimetrale su altra ditta; Est: recinzione perimetrale su via Catullo; Sud: altre unità (mapp. 2273 subb. 1 e 2); Ovest: recinzione perimetrale su altra ditta;
- **p. primo** (secondo il catasto fabbricati): Nord ed Est: parete perimetrale con affaccio su scoperto esclusivo (mapp. 2273 sub. 8); Sud: altra unità (mapp. 2273 sub. 2); Ovest: parete perimetrale con affaccio su scoperto esclusivo (mapp. 2273 sub. 8);
- **p. sottostrada** (secondo il catasto fabbricati): Nord, Est, Sud ed Ovest: pareti perimetrali controterra.

4.7. 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 parti integrante della stessa.

Trattasi di una porzione di casa bifamiliare ad uso residenziale innalzata su due livelli fuori terra ed uno sottostrada, dotata di scoperto esclusivo. Il tutto ubicato nel Comune di Montegrotto Terme, al civico n. 4a di via Catullo, collegata a settentrione con il principale Corso delle Terme, tratto della ex strada statale 250 delle Terme Euganee (SS 250) che collega tra loro le zone termali intorno alla città di Padova

Il compendio immobiliare si colloca quindi in contesto urbano consolidato, probabilmente risalente al secondo dopo guerra, ben collegato dal punto di vista viario, ove la predominante destinazione residenziale, a bassa densità edilizia, prende forma con edifici di contenute dimensioni risalenti all'incirca al medesimo periodo, alternati a talune recenti rivisitazioni formali.

Il fabbricato dalla forma pressochè regolare, con andamento prioritario longitudinale, suddiviso verticalmente in due unità, occupa la più parte dell'area di sedime recintata, altrimenti occupata dallo scoperto interamente pavimentato. A meridione è altresì presente una costruzione di dimensioni e levatura ridotte. Il lotto è insediato nella partizione settentrionale della costruzione con relativo scoperto recintato della superficie di mq 165,00 circa, definito a est dal percorso viario a cui corrispondono gli accessi pedonale e carraio (foto esemplificative da n. 1 a n. 4).

L'alzato, variegato e poco omogeneo, deriva con ogni probabilità dalle variazioni apportate all'originario fabbricato in diversi periodi storici.

Il corpo di fabbrica, il cui impianto originario risale probabilmente agli anni '50-60 dello scorso secolo, ne richiama la tipologia costruttiva con struttura portante in laterizio; solai in laterocemento; divisori interni in laterizio; copertura a falde inclinate con manto in coppi; lattoneria in metallo, intonaci esterni al civile.

Il lotto presenta la seguente **COMPOSIZIONE**:

- **piano terra** (altezza interna: m. 2,70 circa): vano ingresso, soggiorno-pranzo (foto nn. 5-6), cucina (foto n. 7), bagno (foto n. 8) e vano scala per il collegamento verticale; il tutto per una superficie lorda di mq 77,80 circa;
- **piano primo** (altezza interna: m. 2,70 circa): pianerottolo d'arrivo dal vano scale, corridoio distributivo, tre camere (di cui una dotata di ripostiglio: foto da n. 9 a n. 12) ed un bagno (foto n. 13); il tutto per una superficie lorda di mq 77,80 circa, nonché due poggiali lungo i fronti est ed ovest di complessivi mq 24,90 circa (foto esemplificativa n. 14);
- **piano sottostrada** (altezza interna: m. 2,40 circa): pianerottolo d'arrivo dal vano scale, cantina, due locali ripostiglio e lavanderia; il tutto per una superficie lorda di mq 119,90 circa; (foto esemplificative da nn. 15-16).

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

pavimenti: cotto (p. terra e sottostrada, scale), gres (p. primo), ceramica (bagni p. primo);

rivestimenti: piastrelle di ceramica (cucine e bagni);

serramenti esterni: infissi in legno con vetro camera e scuri anch'essi in legno;

serramenti interni: in legno tamburato verniciato al naturale;

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

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

impianto di riscaldamento: di tipo autonomo, con caldaia funzionante a gas-metano, corpi scaldanti in acciaio e ghisa;

impianto idrosanitario: con sanitari in vetrochina bianchi dotati di gruppo miscelatore con leva monocomando per l'apertura dell'acqua calda e fredda.

Il lotto si è presentato in carente stato manutentivo, con consistenti tracce di infiltrazioni parietali provenienti probabilmente dal "piatto doccia" del bagno al p. primo. Anche il p. sottostrada inoltre si è presentato con importanti segni di infiltrazione dovuti probabilmente a fenomeni di allagamento.

4.8. OCCUPAZIONE

Per quanto accertato, il presente lotto risulta occupato dai proprietari, [REDACTED]

5. 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 dall'Ufficio Tecnico comunale si è potuto accertare:

- che per l'impianto originario del fabbricato contenente il presente lotto risulta edificato in data anteriore al 01.09.1967;
- che per lo stesso veniva poi rilasciata C.E. n. 355 del 17.11.1986;
- che in seguito veniva rilasciata C.E. n. 282/91 del 12.12.1991 (cfr. all. n. 6) per *"DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE CON AMPLIAMENTO DI UN FABBRICATO URBANO DI CIVILE ABITAZIONE"* e seguente variante n. 142/93 del 05.08.1993 (cfr. all. n. 7);
- che per le opere in difformità con il titolo legittimante veniva successivamente rilasciata C.E. in sanatoria n. 355 del 10.06.1997 (cfr. all. n. 8), nonché C.E. n. 97/021 del 10.06.1997 (cfr. all. n. 9) e C.E. n. 97/202 del 22.08.1997 (cfr. all. n. 10);
- che in seguito veniva rilasciata C.E. n. 98/009 del 06.02.1998 (cfr. all. n. 11) alla quale seguiva il rilascio Certificato di abitabilità prot. n. 17725/97 del 11.02.1998 (cfr. all. n. 12);
- che per l'unità corrispondente al presente lotto veniva poi presentata S.C.I.A. n. 305/11 prot. 0024367 del 07.11.2011 relativamente ad interventi al p. terra e p. interrato (cfr. all. n. 13);
- che in seguito veniva poi presentata C.I.L.A. BNFMC70C61H264L-19042018-1826 Prot. 0051710 del 19.04.2018 relativamente ad interventi al p. primo (cfr. all. n. 14), alla quale seguiva poi comunicazione di chiusura il 23.11.2018 (cfr. all. n. 15);
- che dal confronto tra lo stato di fatto con quanto autorizzato non sono emerse discrepanze, quindi il lotto è da ritenersi regolare sotto il profilo amministrativo.

6. ADEMPIMENTI CATASTALI DA EFFETTUARE

La rappresentazione grafica della planimetria catastale non rispecchia l'ultimo stato autorizzato del p. primo e dovrà quindi essere aggiornata secondo l'effettivo stato dei luoghi; inoltre vi è un errore nell'identificazione catastale dei beni all'interno dell'elaborato planimetrico (sub. 6 e 7, anziché sub. 7 ed 8), che dovrà essere sistemato.

Per tali incombenze si quantifica un costo forfettario di € 2.000,00 circa, oltre accessori di legge.

È comunque parere dello scrivente che il lotto possa essere trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

7. DESTINAZIONE URBANISTICA DEL LOTTO

Si precisa che non si è ritenuto opportuno allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica, poiché trattandosi di terreno di pertinenza di edificio censito al Catasto Fabbricati la cui superficie complessiva è inferiore a mq 5.000,00 non occorre allegare il C.D.U. al decreto di trasferimento dell'immobile; il tutto ai sensi dell'art. 18, comma 2, della L. n. 47/85 e successive modificazioni.

8. PROVENIENZA

Al ventennio era proprietaria dei beni costituenti il lotto, la [REDACTED]

[REDACTED]
essendole pervenuti con Atto di compravendita n. 84097 di rep. del 23.11.1998, a rogito notaio [REDACTED] di Monselice, registrato ad Este il 14.12.1998 al n. 1051 vol. 1 e trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Padova il 01.12.1998 ai nn. 33801/ 22305.

In seguito, la [REDACTED] cedeva i beni ai [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di ½ ciascuno in regime di comunione dei
beni, con Atto di compravendita n. 17552 di rep. del 16.09.2009, a rogito notaio
[REDACTED] di Montegrotto Terme, trascritto presso la Conservatoria RR.II.
di Padova il 18.09.2009 ai nn. 35672/20362 (cfr. all. n. 16).

9. CARATTERISTICHE ENERGETICHE DEL LOTTO

Considerando il periodo di edificazione, il sistema costruttivo, la conformazione
geometrica dei locali, lo stato di manutenzione, gli impianti, nonché i serramenti
esterni, si ritiene che il lotto non abbia una particolare valenza dal punto di vista
energetico.

10. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Presso la Conservatoria dei RR.II. di Padova si sono potute accertare le seguenti
formalità pregiudizievoli gravanti sul lotto aggiornate al 15.01.2026 (cfr. elenco delle
formalità: all. nn. 17-18).

10.1. TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

nn. 39681 R.G. e 27598 R.P. del 15.10.2025 (cfr. all. n. 19):

a favore: MASSA DEI CREDITORI DI [REDACTED]
a carico: [REDACTED]
[REDACTED]
titolo: Sentenza di apertura della liquidazione controllata del 19.06.2025, n.
107 di rep. del Tribunale di Padova.
beni colpiti: Catasto Fabbricati, Comune di Montegrotto Terme, Fg. 1:
mapp. 2273, sub. 7 graff. sub. 8, natura A/2;

diritto: piena proprietà.

10.2. ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

nn. 35673 R.G. e 8091 R.P. del 18.09.2009 (cfr. all. n. 20):

a favore:

[REDACTED]
[REDACTED]

a carico:

[REDACTED]
[REDACTED]

titolo: concessione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario del
16.09.2009 n. 17553/5116 di rep. a rogito notaio [REDACTED]
di Montegrotto Terme, per la somma di € 202.000,00 e la durata di
anni 30;

somma iscritta: complessivamente € 404.000,00;

beni colpiti: Comune di Montegrotto Terme, Catasto Fabbricati, Fg. 1:

mapp. 310 sub. n. 4, natura CO-Corte o resede;

mapp. 310 sub. n. 5, natura A/2;

mapp. 310 sub. n. 6, natura C/6;

nn. 22415 R.G. e 3919 R.P. del 08.06.2018 (cfr. all. n. 21):

a favore:

[REDACTED]
[REDACTED]

a carico:

[REDACTED];

titolo: Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione rep. n. 2102/7718 del
07.06.2018, per la somma di € 82.085,04;

somma iscritta: complessivamente € 164.170,08;

beni colpiti: Catasto Fabbricati, Comune di Montegrotto Terme, Fg. 1:

mapp. 2273, sub. 7 graff. sub. 8, natura A/2;

diritto: proprietà per la quota di ½.

nn. 45007 R.G. e 8120 R.P. del 12.11.2019 (cfr. all. n. 22):

a favore:

a carico:

titolo: Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione rep. n. 3302/7719 del
08.11.2019, per la somma di € 44.995,21;

somma iscritta: complessivamente € 89.990,42;

beni colpiti: Catasto Fabbricati, Comune di Montegrotto Terme, Fg. 1:

mapp. 2273, sub. 7 graff. sub. 8, natura A/2;

diritto: proprietà per la quota di ½.

nn. 12063 R.G. e 1921 R.P. del 04.04.2023 (cfr. all. n. 23):

a favore:

a carico:

titolo: Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione rep. n. 4721/7723 del
30.03.2023, per la somma di € 172.873,37;

somma iscritta: complessivamente € 345.746,74;

beni colpiti: Catasto Fabbricati, Comune di Montegrotto Terme, Fg. 1:

mapp. 2273, sub. 7 graff. sub. 8, natura A/2;

diritto: proprietà per la quota di ½.

11. STIMA DEL LOTTO

Tenendo conto di quanto in precedenza esposto, della consistenza del lotto, della sua occupazione, dell'ubicazione, della zona di gravitazione con relativa accessibilità e pregio, del sistema costruttivo e qualità dei materiali, dello stato di conservazione del fabbricato, delle sue rifiniture, degli impianti in dotazione ad esso, del risultato architettonico, dell'andamento di mercato del periodo e, soprattutto, delle informazioni che lo scrivente architetto ha reperito in loco, si ritiene di poter esprimere il seguente prudentiale valore.

Criteri di Stima:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del presente compendio si ritiene di assegnare una valutazione a corpo (benché per conoscenza di chi legge si siano riportati i dati operativi di riferimento: superficie commerciale, valori medi di mercato, ecc.);

All'intero stimato verrà poi detratta la spesa per la regolarizzazione catastale, applicato un minor valore del 5% per i problemi di allagamento presenti all'interno del p. interrato, nonchè applicato un ulteriore minor valore (nel caso di specie del 15%), che tenga conto dell'assenza di garanzia per vizi sul bene venduto.

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

Sinteticamente, il principio su cui si basa il procedimento è che "il mercato fissa il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili appartenenti allo stesso segmento di mercato".

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

In base ai prezzi di transazione di immobili comparabili, è pertanto possibile stimare il valore di un immobile mediante opportuni adeguamenti che tengano conto della specificità di ciascun bene.

Le caratteristiche principali che incidono sul valore immobiliare risultano essere:

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

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

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

- localizzazione (il bene da valutare dista non più di 1 km dal più distante dei

comparabili oltre ad omogeneità delle caratteristiche sociali dell'area);

Nessun valore di omogeneizzazione;

- destinazione (ogni comparabile riguarda abitazioni).

Nessun valore di omogeneizzazione;

- tipologia immobiliare.

Nessun valore di omogeneizzazione;

- tipologia edilizia.

Valore di omogeneizzazione per tipologia edilizia;

- dimensione (omogeneità della categoria catastale e delle superfici commerciali calcolate secondo le norme UNI 10750).

- Caratteristiche intrinseche (edifici non nuovi inseriti all'interno del medesimo contesto urbano);

Valore di omogeneizzazione per vetustà.

Scelta dei comparabili

Si è provveduto ad effettuare presso la Conservatoria RR.II. di Padova, la ricerca di tutti gli Atti di compravendita intervenuti nell'ultimo anno al Catasto Fabbricati del Comune al foglio 1 (cfr. all. n. 24). Gli immobili oggetto di comparabile sono quelli evidenziati con vari colori nell'estratto del foglio catastale (cfr. all. n. 25). Il fabbricato evidenziato in giallo corrisponde al presente lotto.

Si è ritenuto di prendere come riferimento i seguenti atti:

1. compravendita del 10.01.2025, notaio [REDACTED] di Padova, repertorio 14181 (cfr. all. n. 26); ove gli immobili oggetto di compravendita corrispondono al fabbricato evidenziato in viola nell'all. n. 25;
2. compravendita del 19.02.2025, notaio [REDACTED] di Trezzano sul Naviglio, repertorio 2684 (cfr. all. n. 27); gli immobili di compravendita corrispondono al

fabbricato evidenziato in rosso nell'all. n. 25;

3. compravendita del 31.03.2025, notaio [REDACTED] di Abano Terme, repertorio 90580 (cfr. all. n. 28); gli immobili di compravendita, analogamente al primo comparabile corrispondono al fabbricato evidenziato in verde nell'all. n. 25;

4. compravendita del 25.06.2025, notaio [REDACTED] di Padova, repertorio 352 (cfr. all. n. 29); gli immobili di compravendita appartengono al fabbricato evidenziato in azzurro nell'all. n. 25;

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:

COMPARABILI	1	2	3	4
notaio	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
repertorio	14181	2684	90580	352
data atto	10.01.2025	19.02.2025	31.03.2025	25.06.2025
parti	privato/privato	privato/privato	privato/privato	privato/privato
indirizzo	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Foglio catastale	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
mappali	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
subalterni	[REDACTED]		[REDACTED]	[REDACTED]
cat. catastale	A/2	A/2	A/2+C/6	A/2+C/6
tipologia	abitazione p. 1 + area urbana	abitazione p. t-1 + area scoperta	appartamento p. 2 + garage p. T	abitazione p. T-2 + garage p.T
prezzo vendita	€ 195.000,00	€ 240.000,00	€ 185.000,00	€ 230.000,00
periodo di costruzione	LE 1971+ Condonò 1987 + agibilità 1987 + Comunicazione 1992 +CILA 2024	LE 1953+ Abitabilità 1962 + L.E. 1967 + CE sanatoria 1990 + Autorizzazione 1991 + DIA 2002	CE 1980+ Variante 1984 + Abitabilità 1985	LE 1971+ agibilità 1983 +CE sanatoria 1986 +SCIA 2025

vetustà dalla costruzione (anni)	55	>55	41	55
classe energetica	E	G	D	F
superficie omogeneizzata (mq)	147,7	185	107,5	249,5
incidenza €/mq	€ 1.320,24	€ 1.297,29	€ 1.720,93	€ 921,84

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

- tutti gli immobili comparati sono riferibili al medesimo contesto geografico, garantendo così una maggiore omogeneità di caratteristiche architettoniche;
- il valore unitario massimo dei beni commerciali dichiarato (€/mq omog.to) è pari ad € 1.720,93/mq circa, si riferisce all'unità più recente e di dimensioni più ridotte rispetto alle restanti comparate (maggiore appetibilità);
- il valore unitario minimo dei beni commerciali dichiarato (€/mq omog.to) è pari ad € 921,24/mq circa si riferisce ad un immobile tra i più vetusti e di dimensioni più importanti;
- I valore unitario medio dei comparabili è pari ad € 1.315,07/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.

Part.	Sub.	Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Omog.
2273	7	Abitazione p. terra h. 270	77,80	1,00	77,80
		Abitazione p. primo h. 270	77,80	1,00	77,80
		poggioli p. primo	24,90	0,25	6,23
		Abitazione p. interrato h. 240	119,90	0,70	83,93
	8	Scoperto pertinente	165,00	0,10	16,50
					262,26

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

- che è inserito in un contesto urbanizzato e ben servito, nelle vicinanze del centro paesano (buona appetibilità del bene);
- che l'abitazione, presenta finiture ed impianti datati ed è priva di garage, (penalizzazione dell'appetibilità del bene);
- che necessitano lavori per l'eliminazione dei problemi di allagamento al p. interrato e di infiltrazione (penalizzazione dell'appetibilità del bene).

STIMA DEL LOTTO

Dalla combinazione dei dati precedentemente ricavati si perviene ai seguenti valori di mercato dell'intero compendio:

Valore unitario minimo arrotondato: € 920,00/mq

valore unitario massimo arrotondato: € 1.720,00/mq

VALORE DELL'INTERO: € 245.000,00.

(diconsi Euro duecentoquarantacinquemilavirgolazero).

Al netto dalle spese per la regolarizzazione catastale, nonché del minor valore che tiene conto dei problemi di allagamento nel p. interrato (5%) e dell'ulteriore minor valore per l'assenza di garanzia per vizi sul bene venduto (15%):

VALORE DEL LOTTO: $[(€ 245.000,00 - € 2.000,00) - 5\%] - 15\% = € 196.222,50.$

Arrotondabili ad **€ 195.000,00.**

(diconsi Euro centonovantacinquemilavirgolazero).

* * * * *

Montegrotto Terme, lì 21 gennaio 2026

Il C.T.U.

-arch. Davide Ravarotto-