

Arch. Mirco Carlin

via Carlo Dottori 7 - 35122 Padova
mirco.carlin@gmail.com - mirco.carlin@archiworldpec.it

E' CONFORME AL CORRISPONDENTE
ATTO/DOCUMENTO INVIATO
TELEMATICAMENTE IL 13/08/2025

TRIBUNALE ORDINARIO DI PADOVA G.E. DOTT. GIOVANNI GIUSEPPE AMENDUNI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 598 / 2016

AGGIORNAMENTO DI PERIZIA

PROMOSSA DA:

CREDITORE INTERVENUTO IN SUCCESSIONE:

CONTRO:

ATTO DI PIGNORAMENTO:

Atto del 28/09/2016 rep. 6753, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova il 17/10/2016 ai nn. 35326 R.G. e 22836 R.P.

UDIENZA: 22/10/2025

**** * * *

	sommario	pag.
1	ELENCO DEGLI ALLEGATI	2
2	INCARICO – GIURAMENTO	2
3	SINTESI DELLA RELAZIONE PERITALE.....	3
4	INIZIO OPERAZIONI PERITALI E INVIO PERIZIA	4
5	INDAGINI ED ATTIVITÀ SVOLTE	4
6	IDENTIFICAZIONE DEI BENI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO	4
7	CORRISPONDENZA DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI	5
8	DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE.....	6
9	CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE, FINITURE ED IMPIANTI	6
10	QUALITÀ, DIRITTO VENDUTO, UBICAZIONE E CONSISTENZA.....	9
11	COMPOSIZIONE	9



12	DESCRIZIONE CATASTALE	10
13	CONFINI	10
14	PROVENIENZA	11
15	REGIME PATRIMONIALI TRA CONIUGI	11
16	FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI.....	11
16.1	TRASCRIZIONI.....	11
16.2	ISCRIZIONI	12
17	DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA.....	13
18	REGOLARITÀ EDILIZIA	14
19	CONFORMITÀ DELLE OPERE REALIZZATE	15
20	STRALCIO QUOTA AI FINI DEL GIUDIZIO DI DIVISIONE.....	15
21	CRITERI DI STIMA.....	16
22	ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA.....	16
22.1	Stato di possesso.....	16
22.2	Regolarizzazione urbanistica.....	17
22.3	Adempimenti catastali.....	17
22.4	Stato d'uso, manutenzione e opere di finitura	17
22.5	Spese condominiali	17
22.6	Vincoli e oneri giuridici non eliminabili.....	17
22.7	Censo, livello e uso civico.....	17
22.8	Assenza di garanzia per vizi occulti	18
23	DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL LOTTO	18
24	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E ALLEGATI.....	21

1 ELENCO DEGLI ALLEGATI

Allegato n. IP1	Invio perizia.
Allegato n. 1	Immagini satellitari dell'area.
Allegati nn. 2-3-4	Visure Catasto Fabbricati.
Allegati nn. 5-6	Planimetrie catastali.
Allegato n. 7	Elaborato planimetrico.
Allegato n. 8	Estratto di mappa.
Allegato n. 9	Atto di provenienza.
Allegati nn. 10-11	Aggiornamento ispezioni ipotecarie.
Allegato n. 12	Certificato di destinazione urbanistica.

2 INCARICO – GIURAMENTO

Io sottoscritto, arch. Mirco Carlin, appartenente all'Ordine degli Architetti della Provincia di Padova al n. 1640 e all'Elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di



Padova al n. 2159, con provvedimento del 16/05/2025, sono stato incaricato a disporre l'aggiornamento della perizia resa nella procedura in oggetto con deposito del 08/02/2018.

3 SINTESI DELLA RELAZIONE PERITALE

- I beni oggetto della procedura R.G. 598/2016 e relativa integrazione, sono situati in Comune di Padova (PD), via Ca Manzoni, al limite est dei confini comunali con Saonara, zona Camin e da atto di pignoramento del 28/09/2016 rep. 6753, trattasi di:
 1. **Via Ca Manzoni n. 2/A. Abitazione isolata con scoperto esclusivo.** Abitazione unifamiliare di due piani fuori terra, con giardino esclusivo e ammessa unità catastalmente censita come laboratorio per arti e mestieri, i cui ambienti vengono utilizzati come abitazione;
 2. **Via Ca Manzoni. Terreno - Area Urbana.** Unità immobiliare censita come Ente Urbano in distacco dal lotto numero 1, con accesso da via Ca Manzoni e confinante con altre proprietà.
- vi è corrispondenza tra le identificazioni che risultano da atto di pignoramento, nota di trascrizione dello stesso e istanza di vendita, così come con le attuali risultanze catastali;
- da ispezioni ipotecarie si era accertato che l'area urbana sopra elencata al punto 2., risultava essere stata oggetto di donazione nel 2011 e non è più in proprietà all'esecutata;
- la stima è stata eseguita considerando i soli beni elencati al punto 1. un **LOTTO UNICO;**
- sono previsti adempimenti urbanistici per regolarizzazione di alcune difformità interne in distribuzione planimetrica e destinazione d'uso;
- sono previsti adempimenti catastali per variazione delle planimetrie.



4 INIZIO OPERAZIONI PERITALI E INVIO PERIZIA

La data del nuovo sopralluogo è stata concordata con il Custode Giudiziario e il Legale costituito per il debitore.

Copia della relazione con allegati in formato digitale viene inviata al debitore e al creditore procedente all'indirizzo di posta elettronica certificata dell'avvocato costituito.

Attestazione di invio perizia – Allegato a parte n. IP1

5 INDAGINI ED ATTIVITÀ SVOLTE

- esame dei documenti depositati ex art. 567 c.p.c. per identificazione dei beni pignorati;
- ispezioni presso l'Agenzia del Territorio di Padova;
- ispezioni presso la Conservatoria RR.II. di Padova;
- indagini presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Padova (PD);
- indagini presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari;
- richiesta di nuovo Certificato Destinazione Urbanistica;
- ispezione e rilievi dei beni oggetto di perizia;
- documentazione fotografica;
- indagini di mercato;
- scansione e riproduzione in formato pdf degli allegati cartacei;
- compilazione con software giuridico e deposito telematico di perizia e allegati.

6 IDENTIFICAZIONE DEI BENI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Con l'atto di pignoramento del 28/09/2016 rep. 6753, venivano colpiti, tra altri
 “..omissis..

la *come sopra rappresentata, dichiara di voler*
sottoporre ad esecuzione forzata per espropriazione i beni immobili di cui
sono proprietari ..omissis.. *e dei quali si fornisce*
la seguente descrizione:



DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

a) La piena proprietà di cui 1/2 di _____ e 1/2 di _____ dei

seguenti beni immobili:

- Comune di Padova, NCEU, Foglio 113, Parto 103, sub 2, consistenza 9,5 vani, categoria A/2, via Ca Manzoni, Piano T-1; .

- Comune di Padova, NCEU, Foglio 113, Parto 103, sub 3, consistenza 45 mq, categoria C/3, via Ca Manzoni, Piano T;

..omissis..

c) la piena proprietà di _____ dei seguenti beni immobili:

- Comune di Padova, NCEU, Foglio 113, Part. 734, categoria EU, consistenza 345 mq, via Ca Manzoni, Piano T;

..omissis..

7 CORRISPONDENZA DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI

Le identificazioni dei beni che risultano dall'atto di pignoramento, note di trascrizione dello stesso e istanza di vendita, corrispondono tra loro e con le attuali risultanze catastali.

N.B.:

Va segnalato che il bene descritto al punto "c)" del sopra riportato atto di pignoramento, unità negoziale n. 2 della nota di trascrizione, a seguito di ispezioni ipotecarie è risultato essere stato oggetto di donazione da parte della sig.ra _____ al figlio _____ con atto del 31/01/2011 rep. n. 86352 Notaio Dr. Carlo Martucci, trascritto a Padova il 07/02/2011 ai nr. 4109/2365 ¹.

Va segnalato inoltre che _____ è deceduto in data _____

¹ formalità pregiudizievoli al capitolo 18



8 DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

I beni oggetto di stima sono situati in comune di Padova (PD) in via Cà Manzoni n. 2A, estrema zona est del territorio comunale di Padova, zona Camin, al limite del confine con il comune di Saonara.

Trattasi di una abitazione unifamiliare di due piani fuori terra, con giardino esclusivo composta da due unità immobiliari. Una costituita dall'abitazione vera e propria a piano terra e primo, l'altra costituita da locali catastalmente censiti come laboratorio a piano terra, in realtà integrati ed utilizzati come abitazione, pur non avendone i requisiti stabiliti dai parametri igienico-sanitari stabiliti dal regolamento edilizio.

Questo aspetto è stato approfondito nel capitolo relativo alla regolarità edilizia e negli adeguamenti di stima.

Col pignoramento del 2016 era stata colpita anche un'area urbana non confinante con il terreno su cui è costruita l'abitazione, ma situata a qualche decina di metri di distanza lungo la medesima via. Di forma rettangolare con lato corto lungo via Cà Manzoni è parte integrante senza recinzioni del giardino di pertinenza dell'abitazione costruita sulla particella catastale n. 689 e come detto non è più nella disponibilità dell'esecutata.

La consistenza dei beni ed il loro contesto sono illustrati nelle foto allegate alla presente relazione ai nn. da 1 a 23.

Inoltre, per una migliore comprensione dei luoghi si allegano immagini satellitari dell'area geografica e del contesto urbano in cui sorge il fabbricato. **All. n. 1**

9 CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE, FINITURE ED IMPIANTI

Edificio unifamiliare isolato di due piani fuori terra, con giardino esclusivo perimetrale. Piano terra parzialmente con destinazione d'uso a laboratorio arti e mestieri.

La costruzione del fabbricato risale al 1964, in origine da progetto collegata ad altra abitazione con un portico coperto, successivamente realizzato come appare oggi, in



distacco dall'altra proprietà, con ampio porticato, locali accessori dell'abitazione a piano terra, zona giorno e zona notte al primo piano.

I locali ad uso laboratorio situati al piano terra sono stati trasformati in ambienti residenziali con sala da pranzo-cucina e camera da letto oltre al bagno. Trattasi di opere sanabili come meglio specificato in seguito ma con cambio d'uso realizzabile in locali accessori all'abitazione.

Costruita con tecnica e materiali tradizionali per l'epoca, con fondazioni continue in calcestruzzo armato, solai in latero-cemento, muratura portante in laterizio, copertura in travetti "Varesi" e tavelloni, manti in tegole.

Superfici esterne intonacate e tinteggiate con rivestimento per esterni "a graffiato" in cromia bianca. Pilastri del portico con rivestimento in pietra.

Ampio giardino esclusivo perimetrale, ben curato, con percorsi pedonali e carrai in lastre di cento e ghiaino lavato.

Parapetto terrazza in barre metalliche verniciate, griglie antintrusione alle finestre del piano terra, ringhiera metallica fronte strada posata su muretta in laterizio intonacata, cancello carraio scorrevole automatizzato.

RIFINITURE - ABITAZIONE

PIANO TERRA

Pavimenti: marmo nella zona ingresso e vano scala, ceramica nella taverna.

Superfici e rivestimenti: pareti e soffitti con intonaco e tinteggiatura per interni.

Serramenti interni: ingresso con portoncino in legno non blindato a due ante, porte interne in legno con intarsi vetriati.

Serramenti esterni: finestre e portefinestre in legno con vetro semplice, griglie esterne antintrusione, prive di sistema oscurante.

PIANO PRIMO

Pavimenti: marmo in disimpegno, soggiorno e corridoio zona notte, di diversa tipologia anche in zona pranzo e cucina; ceramica di varie tipologie e dimensioni nei bagni, in listelli di legno con posa a riquadri nelle camere.



Superfici e rivestimenti: pareti e soffitti con intonaco e tinteggiatura per interni, piastrelle in ceramica di varie tipologie e dimensioni alle pareti dei bagni.

Serramenti interni: porte interne in legno tamburato con impiallacciatura.

Serramenti esterni: finestre e portefinestre in legno con vetro semplice, doppia finestra esterna in alluminio e vetro nella zona notte, sistema oscurante con tapparelle in legno.

RIFINITURE - UNITA' CENSITA COME LABORATORIO (utilizzata come abitazione)

PIANO TERRA

Pavimenti: ceramica di varie tipologie e dimensioni nella zona cucina, bagno e centrale termica, in marmette nella zona camera.

Superfici e rivestimenti: pareti e soffitti con intonaco e tinteggiatura per interni, piastrelle in ceramica di varie tipologie e dimensioni alle pareti del bagno, zona cucina e parzialmente in centrale termica.

Serramenti interni: porte interne in legno e vetro.

Serramenti esterni: finestre e portefinestre in legno con vetro semplice, griglie esterne antintrusione, prive di sistema oscurante.

IMPIANTI

Impianto elettrico eseguito con tubazioni correnti sottotraccia, componentistica dell'epoca della costruzione, impianto adeguato alla nuova normativa L. 46/90 con interruttore magnetotermico.

Impianto di riscaldamento autonomo con caldaia funzionante a gas o legna, anche in parallelo, che produce anche acqua calda sanitaria, corpi scaldanti in ghisa.

Impianto idrosanitario con tubazioni incassate nelle murature o sotto pavimento. Bagni dell'abitazione al primo piano con finiture e sanitari dell'epoca della costruzione (bagno piccolo con sanitari bianchi, senza doccia o vasca, rubinetterie in acciaio cromato; bagno grande con sanitari beige, con vasca, rubinetterie in acciaio cromato).

Bagni a piano terra, nell'unità censita come laboratorio, di più recente riqualificazione, con sanitari bianchi, piatto doccia e rubinetterie in acciaio cromato.



Nel suo complesso lo stato conservativo dei beni è peggiorato rispetto a quanto descritto nella relazione depositata nel febbraio 2018.

Non sono stati eseguiti interventi di manutenzione e i locali del primo piano risultano totalmente inutilizzati.

Oneri relativi alle opere di manutenzione sono stati oggetto di valutazione nei paragrafi dedicati agli adeguamenti di stima, nella successiva descrizione analitica degli immobili.

10 QUALITÀ, DIRITTO VENDUTO, UBICAZIONE E CONSISTENZA

Comune di Padova (PD), via Ca Manzoni 2A, limite est dei confini comunali con Saonara, zona Camin.

Piena proprietà di una abitazione unifamiliare isolata di due piani fuori terra, con scoperto esclusivo perimetrale. Fa parte della proprietà al piano terra, una unità immobiliare catastalmente censita ad uso laboratorio per arti e mestieri utilizzata come abitazione, la cui altezza interna non consente cambio d'uso per locali abitabili, ma solamente locali accessori.

Superfici:

Abitazione: 226,39 m² sup. lorda e 189,12 m² sup. commerciale.

Ex laboratorio: 133,45 m² sup. lorda e 100,09 m² sup. commerciale.

Scoperto esclusivo: m² 830.

11 COMPOSIZIONE

Esterni e scoperto esclusivo: (foto da n. 1 a n. 6).

Abitazione SUB. 2

Piano Terra h. 2,53: ingresso (foto n. 7), taverna (foto n. 8), vano scala (foto n. 9);

Piano primo h. 3,00: disimpegno (foto n. 10), pranzo (foto n. 11), bagno (foto n. 12); cucina (foto n. 13), soggiorno (foto n. 14), disimpegno zona notte (foto n. 15), camera (foto n. 16), bagno (foto n. 17), camera (foto n. 18), camera (foto n. 19).

Laboratorio SUB. 3



Piano Terra h. 2,53: ex uffici (utilizzati come pranzo-cucina, foto n. 20), bagno (foto n. 21), laboratorio (utilizzato come camera, foto n. 22), centrale termica (foto n. 23).

12 DESCRIZIONE CATASTALE

COMUNE DI PADOVA (PD) - VIA CA MANZONI									
nr.	CATASTO	FOGLIO	MAPPALE	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSIST.	SUP. CAT.	RENDITA
1	Fabbricati	113	103	1	bcnc				
2	Fabbricati	113	103	2	A/2	3	9,5 vani	m ² 197	1,496,43
3	Fabbricati	113	103	3	C/3	7	m ² 45	m ² 53	€ 148,74
4	Terreni	113	103		Ente Urbano			are 10.00	

Nelle visure catastali aggiornate risultano ancora intestati per la quota di ½ della piena proprietà i sig.ri

- visure storiche per immobile Catasto Fabbricati **All.ti nn. 2-3**
- visura storica Catasto Terreni **All. n. 4**
- planimetrie catastali **All.ti nn. 5-6**
- elaborato planimetrico **All. n. 7**
- estratto di mappa **All. n. 8**

13 CONFINI

Identificazione dei confini delle unità secondo la mappa del catasto terreni, da nord in senso orario.

Catasto Terreni - foglio 113

- Del mappale 103 ente urbano: mappali 595, 671, 690, 102, via Ca Manzoni.

Catasto Fabbricati - foglio 113

- Del mappale 103 sub 2 - P.T.: scoperto esclusivo a nord, sud e ovest, , sub 3 a est.
- Del mappale 103 sub 2 - P.1°: scoperto esclusivo sui quattro lati.
- Del mappale 103 sub 3 - P.T.: scoperto esclusivo a nord, est, e sud, sub 2 a ovest.



14 PROVENIENZA

- Al ventennio la proprietà dei beni risultava dei sig.ri

per la quota di 1/2 ciascuno,

pervenuti dal sig.

mediante atto di compravendita del 12/05/1969 n. 2879 rep. notaio Umberto

Menegatti di Abano Terme, trascritto a Padova il 12/06/1969 ai nr. 9079/7064.

All. n. 9

15 REGIME PATRIMONIALI TRA CONIUGI

I sig.ri

matrimonio a

specificato il regime patrimoniale.

risultano aver contratto

con nessuna annotazione. Non risulta

Allegato n. 13 alla relazione 08/02/2018.

è deceduto in data

16 FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

16.1 TRASCRIZIONI

CONSERVATORIA DEI RR.II. DI PADOVA

nn. 35326 R.G. e 22836 R.P. del 17/10/2016

titolo: **pignoramento immobiliare** del 28/09/2016 rep. 6753;

a favore:

contro:



beni colpiti : LOTTO UNICO

nn. 4109 R.G. e 2365 R.P. del 07/02/2011

titolo: **donazione accettata** del 31/01/2001 rep. 86352;

a favore:

contro:

beni colpiti : tra altri, Catasto Terreni foglio 113 mappale 734.

Allegato n. 14 alla relazione 08/02/2018.

16.2 ISCRIZIONI

CONSERVATORIA DEI RR.II. DI PADOVA

nn. 36722 R.G. e 6640 R.P. del 30/11/2005

titolo: **ipoteca giudiziale** Decreto Ingiuntivo Tribunale di Padova;

somma iscritta: complessivamente € 840.000,00;

a favore:

contro:

beni colpiti : LOTTO UNICO.

Aggiornamento ispezioni ipotecarie all'11/08/2025 **All.ti n. 10-11**



17 DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA

Secondo il vigente strumento urbanistico del Comune di Padova (PD), l'area sulla quale è costruito il fabbricato di cui fanno parte i beni che costituiscono il lotto unico è destinata a:

1) **sulla base degli elaborati del Piano degli interventi (P.I.) vigente**, risulta:

- PARTE IN ZONA TERRITORIALE OMOGENEA B6 NUCLEO

RESIDENZIALE IN AMBITO AGRICOLO;

- PARTE IN ZONA TERRITORIALE OMOGENEA E1 AGRICOLOPAESAGGISTICA.

Gli interventi urbanistico-edilizi nella detta area sono disciplinati in via principale dagli articoli 19, 30 e 31 delle Norme Tecniche Operative (N.T.O.) del Piano vigente.

Si comunica che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 36 del 14/04/2025, esecutiva, è stata adottata la variante n. 86 al Piano degli Interventi vigente, che ha modificato gli articoli 6,14,15,33,34,35 delle Norme Tecniche Operative; l'adozione comporta l'applicazione delle misure di salvaguardia così come previste dall'art. 29 della LRV 11/2004;

2) **sulla base degli elaborati del Piano di Assetto del Territorio - P.A.T. del**

Comune di Padova, approvato con delibera di Giunta Provinciale n. 142 del

4 settembre 2014, che richiama in forma esplicita le previsioni e la normativa del

P.A.T.I., risulta interessata da:

- IDROGRAFIA - FIUMI TORRENTI E CANALI (R.D. 25 LUGLIO 1904

N.523) O CORSI D'ACQUA CONSORZIALI (R.D. 8 MAGGIO 1904 N.368);

- CENTRI ABITATI;

- COMPATIBILITÀ GEOLOGICA - AREE IDONEE A CONDIZIONE - AREE

ESONDABILI O A RISCHIO DI ESONDAZIONE E CON PERMEABILITÀ

INFERIORE A 1* 10 M/S (SIGLA PE);

- AREE ESONDABILI O A RISTAGNO IDRICO;

- ZONE DI TUTELA: AMBITO DEL BACINO SCOLANTE IN LAGUNA DI VENEZIA;

- AREE DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA: CITTÀ CONSOLIDATA.



L'area è disciplinata in via principale dagli articoli 5.6.7, 5.6.8.1, 7.2, 8.1, 10.7, 11.2.1 delle N.T.A. del P.A.T.

L'area risulta parzialmente compresa negli ambiti di urbanizzazione consolidata, disciplinati dall'art. 11.5 delle N.T.A. del P.A.T. e approvati con D.C.C. 53/2020.

3) * sulla base del Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (P.G.R.A.)

approvato con D.P.C.M. n.23A00684 del 01 dicembre 2022 risulta classificata come:

- AREA DI PERICOLOSITÀ IDRAULICA MODERATA (P1);
- AREA DI RISCHIO IDRAULICO MODERATO (R1).

All. n. 12

18 REGOLARITÀ EDILIZIA

A norma e per gli effetti della L. 10/77, L. 28 febbraio 1985 n. 47, D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e ss. mm. e ii., si è accertato che relativamente al fabbricato in oggetto sono state emessi i seguenti provvedimenti :

- delibera di convenzione del 26/05/1964, esecutiva dal 10/07/1964, tra il sig. _____ e il _____ per la costituzione di vincolo di non ulteriore edificabilità in zona rurale ai fini del futuro rilascio di licenza edilizia. Vincolo che venne posto all'epoca, nel 1964, sull'intera area di proprietà del sig. _____ all'epoca censita alla sez. E, foglio VI mappali 32, 134.
- Successivamente la proprietà venne ulteriormente frazionata e con introduzione di varianti al PRG vennero costruiti gli altri edifici attualmente esistenti lungo via Cà Manzoni.
- Licenza di Costruzione Fabbricato del 26/11/1964 Reg. N. 355 Prot. N. 17923 rilasciata a _____ per costruzione di fabbricato ad uso casa colonica.



- Domanda di Condono Edilizio del 29/03/1986 e relativa Concessione Edilizia in Sanatoria del 18/02/1999 Reg. N. 0016260 N. 25705 rilasciata alla sig.ra
- Non risulta il rilascio di Agibilità/Abitabilità.

Allegati nn. 19-20-21 alla relazione 08/02/2018.

19 CONFORMITÀ DELLE OPERE REALIZZATE

Come già precisato nella perizia redatta nel 2018 e nuovamente riscontrato nel corso del nuovo sopralluogo svolto in data 02/07/2025, rispetto a quanto autorizzato sono state riscontrate alcune difformità interne al piano terra, nell'unità ad uso laboratorio.

Precisamente, sono state demolite alcune partizioni interne che delimitavano gli uffici oggetto domanda di Condono Edilizio del 1986 e gli ambienti sono stati attrezzati per un uso domestico, con grande ambiente cucina-pranzo, bagno e una camera da letto al posto del deposito.

Le difformità sono sanabili, anche con il cambio d'uso in abitazione, con la presentazione di una pratica edilizia per opere già eseguite. Va segnalato però che l'altezza interna dei locali (mt. 2,53) non consente la realizzazione di ambienti abitabili, che siano uffici o residenza, ma solo locali accessori.

In adiacenza al lato nord esterno del fabbricato è stata realizzata una struttura in pannelli di legno non autorizzata, semplicemente appoggiata al marciapiede e facilmente removibile.

Oneri e adempimenti relativi alla regolarizzazione delle difformità con cambio d'uso sono stati oggetto di valutazione nei paragrafi relativi agli adeguamenti di stima, nella successiva descrizione analitica degli immobili.

20 STRALCIO QUOTA AI FINI DEL GIUDIZIO DI DIVISIONE

Non vi è necessità di indicare lo stralcio di una quota in natura o attraverso una divisione immobiliare.



21 CRITERI DI STIMA

Il valore unitario, espresso in €/m², considerato per la superficie commerciale è di 1.300,00 €/m² e deriva da un valore medio (attuale) di mercato applicabile ad una tipologia di unità immobiliare come quella in oggetto se si trovasse in un **normale stato conservativo** e senza vizi costruttivi.

Detto valore è riferito anche a:

- quotazione indicata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate;
- destinazione d'uso e consistenza dei beni;
- beni simili in vendita nella zona;
- posizione rispetto al centro del comune;
- zona, affaccio e contesto della località;
- esistenza in zona di infrastrutture (asili, scuole, mercati, uffici, servizi pubblici);
- collegamenti con altri centri abitati e con il capoluogo di provincia;
- vicinanza di zone verdi, parchi;
- intensità del traffico e rumori;
- zona popolare, residenziale o di prestigio;
- destinazione urbanistica dell'area.

Il valore è stato inoltre parametrato secondo criteri di comparazione su informazioni di mercato reperite in loco, presso agenzie immobiliari della zona e in rete.

Il valore ottenuto è stato poi comparato con i dati acquisiti dalle vendite giudiziali già avvenute nel Comune di Padova (PD).

All'importo complessivo del valore dei singoli beni sono state poi applicate le detrazioni dovute agli adeguamenti di stima di seguito descritti.

22 ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

22.1 Stato di possesso

L'unità è attualmente occupata dalla sig.ra



22.2 Regolarizzazione urbanistica

La regolarizzazione delle difformità potrà avvenire con la presentazione di una Scia in sanatoria ed eventuale cambio d'uso dei locali a piano terra da laboratorio a locali accessori residenziali.

Dall'esame della documentazione non è stata riscontrata la domanda/rilascio o attestazione di Agibilità a seguito della concessione edilizia in sanatoria.

I costi per oneri, sanzioni e spese tecniche per la regolarizzazione delle difformità, cambio d'uso e la contestuale attestazione di Agibilità possono essere approssimativamente quantificati in € 7.000,00.

22.3 Adempimenti catastali

Sono previsti nuovi adempimenti catastali per variazione delle planimetrie. I costi di tali adempimenti per oneri e spese tecniche possono essere approssimativamente quantificati in € 800,00.

22.4 Stato d'uso, manutenzione e opere di finitura

La stima del bene è stata determinata con un valore unitario della superficie commerciale come se si trattasse di un immobile in normale stato conservativo.

La stessa, dopo altri sette anni di vetustà e in parte mancato utilizzo è stata quindi adeguata apportando una detrazione del 30% sul valore complessivo, per le opere di manutenzione interne ed esterne, alle superfici, pavimenti, serramenti e impianti.

22.5 Spese condominiali

Non sono presenti spese condominiali.

22.6 Vincoli e oneri giuridici non eliminabili

Convenzione del 26/05/1964, esecutiva dal 10/07/1964, tra il sig.

e per la costituzione di vincolo di non ulteriore edificabilità in zona rurale ai fini del futuro rilascio di licenza edilizia. Vincolo che venne posto all'epoca, nel 1964, sull'intera area di proprietà del sig.

all'epoca censita alla sez. E, foglio VI mappali 32, 134.

22.7 Censo, livello e uso civico

Il diritto dei debitori sui beni è complessivamente la piena proprietà.



22.8 Assenza di garanzia per vizi occulti

Un ulteriore coefficiente di detrazione del 15% sul valore unitario a m² di superficie commerciale (coeff. garanzia.) è stato applicato in garanzia per eventuali vizi occulti.

23 DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL LOTTO

Rispetto ai dati dell'Osservatorio immobiliare e da informazioni di mercato reperite in loco, presso agenzie immobiliari della zona e in rete, il valore a mq di un immobile della tipologia in oggetto per la zona considerata è diminuito di circa il 5% - 10%.

A seguire la superficie commerciale e valore della piena proprietà del bene secondo i parametri di calcolo riportati in tabella.

PADOVA - LOTTO UNICO - foglio 113 mappale 103 sub. 1-2-3							
	L1(m)	L2(m)	S(m2)	c. p. e v.	S.C. (m2)	(€/m2 normale stato conservativo)	V(€)
LOCALI ACCESSORI ABITAZIONE P.T. h. 2,53	8,30	6,80	56,44	0,75	42,33		
	15,10	5,10	77,01	0,75	57,76		
tot. Parziale			133,45		100,09		
PORTICO P.T.	7,20	5,30	38,16	0,35	13,36		
ABITAZIONE P.1° h. 3,00	8,30	6,80	56,44	1,00	56,44		
	7,20	5,30	38,16	1,00	38,16		
	15,10	5,10	77,01	1,00	77,01		
TERRAZZA		1,90	1,90	0,25	0,48		
	5,60	1,00	5,60	0,25	1,40		
	4,80	1,90	9,12	0,25	2,28		
tot. Parziale			226,39		189,12		
tot. Complessivo			359,84		289,21	1 300,00	375 971,05
scoperto esclusivo			830,00	0,02	16,60	1 300,00	21 580,00
TOTALE							397 551,05
a dedurre oneri per stato di possesso							0,00
a dedurre per oneri di regolarizzazione urbanistica							-7 000,00
a dedurre per oneri di rimessa in pristino							0,00
a dedurre oneri per adempimenti catastali							-800,00
a dedurre oneri per stato d'uso e opere di manutenzione su valore immobile (30%)							-112 791,32
a dedurre oneri per vincoli e oneri giuridici non eliminabili							0,00
a dedurre per coefficiente di garanzia vizi occulti (15%)							-€ 59 632,66
a dedurre oneri per spese condominiali insolute							0,00
TOTALE COMPLESSIVO							217 327,08
ARROTONDATO A							217 000,00



S(m2)	Superficie lorda
c. p. e v.	Coefficiente applicato alla superficie lorda, in base all'uso dei locali, al piano, all'altezza interna, assenza di ascensore, affaccio, accessibilità, scoperto comune.
S.C.(m2)	Superficie commerciale
(€/m2 normale stato conservativo)	Valore a m2 riferito ad una unità residenziale come quella in oggetto per la zona e tipologia di edificio se si trovasse in un normale stato conservativo.
coeff. garanzia	Coefficiente applicato al valore €/m2 di abbattimento forfettario per l' assenza di garanzia per eventuali vizi occulti
(€/m2 di sup. commerciale)	Valore a m2 di superficie commerciale al lordo del coefficiente di garanzia per eventuali vizi occulti.
V(€)	Valore di stima

Dati acquisiti dalle vendite giudiziali - COMPARABILI

Tra i dati acquisiti dalle vendite giudiziali già avvenute nel Comune di Padova nelle vicinanze a zona Camin, sono state individuate n. 3 unità comparabili aggiudicate all'asta tra il 2016 e il 2020.

Di altre possibili comparabili non era specificata la superficie commerciale, quindi non utilizzabili.

Comparabili			Sup. comm. in mq (lorda)	Data Asta 1	Prezzo Aggiudicazione	Valore sup. comm. €/mq
185/2010	Localita' Camin, via Vigonese 349	Casa unifamiliare	140,00	09/03/2016	€ 85 000,00	607,14
566/2016	Localita' Camin, via Piemonte 14/A	Casa unifamiliare	323,00	08/05/2019	€ 266 000,00	823,53
499/2018	Località Camin, via Leone Gambetta 20	Casa unifamiliare	102,00	16/12/2020	€ 72 000,00	705,88
sommano mq			565,00	sommano	€ 423 000,00	€ 748,67
						VALORE MEDIO

Considerata la superficie commerciale complessiva delle 3 unità comparabili ed il valore complessivo di aggiudicazione, deriva un valore ordinario medio comparabile di circa **748,67 €/m²**.

Il valore dei beni quantificato in tabella di stima, al netto degli adeguamenti, rapportato alla superficie del fabbricato, determina un valore della superficie commerciale pari a **750,32 €/m²**.



Il valore stimato è pressochè simile al valore dei comparabili, pertanto, si ritiene corretto considerare il più probabile valore complessivo dei beni di cui al Lotto unico, quello derivante dalla tabella di stima che risulta di € 217.000,00.

Pertanto in base ai parametri descritti, ad oggi il valore della piena proprietà del bene risulta di **€ 217.000,00**.

Padova, lì 13/08/2025

(arch. Mirco Carlin)

