



TRIBUNALE DI PADOVA

FALLIMENTO N. 109/2020

G.D. Dott.ssa A. PASQUALETTO

CURATORE: Dott.ssa Paola Carpanese

CTU: Ing. Crivellari Roberta P.le Castagnara35, Cadoneghe (PD)

PROCEDURA:

[REDACTED]

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Fall. Nr.109/2020 – HOT FORM SNC

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 – 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu

Indice generale

1 INCARICO.....	7
2 INDAGINI PERITALI.....	8
A seguito dell'incarico ricevuto, la scrivente ha proceduto a:.....	8
2.1 OGGETTO DELLA STIMA- TERRENO FG. 9 MAPP. 1048 COMUNE DI TOMBOLO.....	8
2.2 DATI IDENTIFICATIVI E CONSISTENZA	8
2.3 DESCRIZIONE DEL BENE.....	11
2.4 PROVENIENZA DEL BENE.....	16
2.5 POSIZIONE URBANISTICO EDILIZIA.....	16
2.6 VINCOLI ED ONERI SUI BENI PIGNORATI SUSCETTIBILI DI CANCELLAZIONE	17
3 CRITERIO E METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA	22
3.1 STIMA DELL'IMMOBILE DI CUI AL MAPPALE 270 FG. 9.....	23
3.1.1 STIMA COMPARATIVA DI MERCATO.....	24
3.1.2 STIMA PER COMPARABILI.....	25
3.1.3 STIMA PER VALORI BANCHE DATI: OMI E BORSINO IMMOBILIARE.....	25
4 CONCLUSIONI.....	26
4.1 VALORE DI STIMA DEL MAPPALE 1048.....	26

Fall. Nr.109/2020 – HOT FORM SNC

1

Ing. Crivellari Roberta
TPUNTOC ASSOCIATI
STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA
P.le Castagnara 35 – 35010 Cadoneghe (PD)
Tel & Fax 049 703064
e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu

1 INCARICO

In data 06/11/2025 la sottoscritta ing. Roberta CRIVELLARI, nato a Dolo il 24.08.1973, domiciliata a Cadoneghe (PD) c.a.p. 35010, P.le Castagnara n. 35, C.F. CRV RRT 73M64 D325 Y, iscritta all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Padova al n. 4192, all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova al n. 2824, e all'Albo dei Consulenti tecnici del Ministero della Giustizia al n.3, riceveva incarico dal curatore fallimentare nominato nella procedura Nr. 109/2020 dott.ssa Paola Carpanese al fine di stimare il bene identificato al catasto fabbricati al fg.9 mappale 1048, a seguito del visto autorizzativo rilasciato in data 05/11/2025 dal Giudice delegato Dott.ssa A. Pasqualetto.

2 INDAGINI PERITALI

A seguito dell'incarico ricevuto, la scrivente ha proceduto a:

- effettuare un sopralluogo al fine di riscontrare lo stato di manutenzione del bene con acquisizione di materiale fotografico
- Avviare le indagini presso il Comune di competenza al fine di rilevare la destinazione d'uso del terreno, i relativi vincoli e potenzialità disposte dalla normativa vigente
- Verificare presso la conservatoria di Padova lo stato delle trascrizioni ed iscrizioni nell'ultimo ventennio riguardanti il bene oggetto di stima
- acquisire gli atti/note di Provenienza
- Avviare le opportune indagini presso il Comune di Tombolo al fine di reperire informazioni utili
- Avviare indagini di mercato
- Approfondire quanto necessario per redarre la presente stima.

2.1 OGGETTO DELLA STIMA- TERRENO FG. 9 MAPP. 1048 COMUNE DI TOMBOLO

Oggetto della presente relazione di stima è la determinazione del valore venale di un terreno identificato al mappale 1048.

Si premette che la valutazione del bene viene sviluppato con riferimento alla superficie catastale così come appare definita graficamente nella planimetria catastale agli atti della P.A. Si assume pertanto che la superficie catastale del lotto sia rappresentativa di quella reale e che lo stato dei luoghi sia conforme ai confini giuridici.

2.2 DATI IDENTIFICATIVI E CONSISTENZA

Il bene oggetto di stima è identificato al

Catasto fabbricati: Comune di Tombolo al **Fg. 9, mappale 1048** – Categoria F/1 (area urbana) , Consistenza 1306 mq.

Catasto terreni: Comune di Tombolo al **Fg. 9, mappale 1048** – Ente Urbano Superficie 1306 mq.

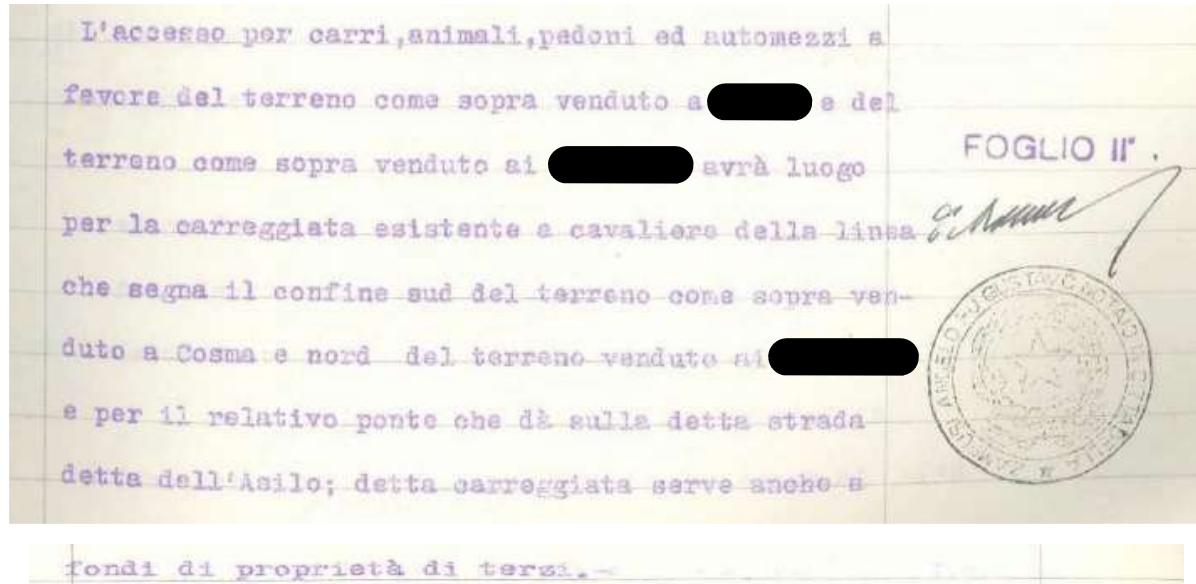
Il lotto confina con:

- a NORD con particella 270, stesso comune, stesso foglio, altra ditta;
- a EST su strada pubblica identificata in via Asilo, stesso comune, stesso foglio e con particella 579 altra ditta;
- a SUD con particella 491, stesso comune, stesso foglio, altra ditta;
- a OVEST con particella 174, stesso comune, stesso foglio;



Il terreno si posiziona a sud del mappale 270 e risulta accessibile oltre che dal medesimo mappale, anche tramite un accesso indipendente costituito da un percorso sterrato e realizzato a sud del mappale 1048 che permette il raggiungimento dei lotti identificati ai mappali 491, 172, 174.

L'accesso al mappale 1048 viene definito nell'Atto di Compravendita del mappale 270a (oggi 1048 e 579) redatto dal dott. Angelo Zambusi Notaio in Cittadella in data 11/12/1965, registrato a Cittadella il 29/12/1965 Vol. 88 n. 1326, Rep. n. 20059, Arch. n. 12902 (in allegato):



Il Mappale 1048 è il risultato del frazionamento del mappale 579 Ente Urbano di 2740mq, in data 29/05/2006 Pratica n. PD0112506 in atti dal 29/05/2006 (n. 112506.1/2006):

Area di enti urbani e promiscui dal 30/06/1985

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito	Dominicale		
1	9	579		-	ENTE URBANO	27 40	C20				VARIAZIONE D'UFFICIO del 30/06/1985 in atti dal 08/05/1989 (n. 300685)
Notifica											
	Partita										
	1										

che ha originato il mappale 579 di 1434mq ed il mappale 1048 di 1306mq:

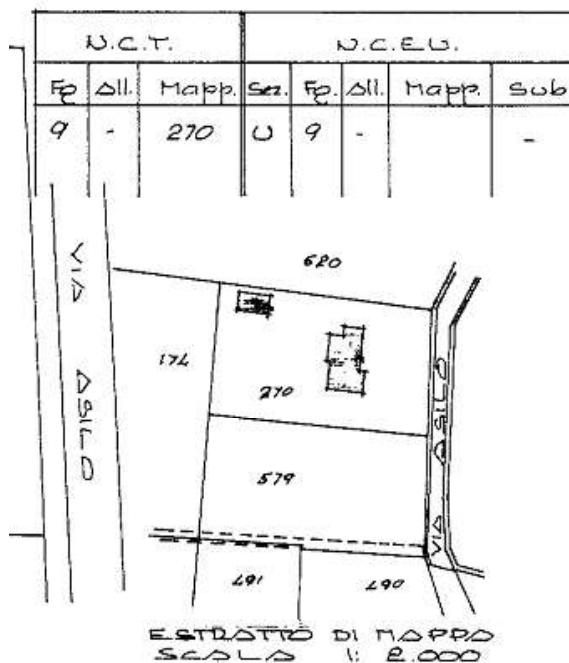
Area di enti urbani e promiscui dal 29/05/2006

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito	Dominicale		
1	9	579		-	ENTE URBANO	14 34					FRAZIONAMENTO del 29/05/2006 Pratica n. PD0112506 in atti dal 29/05/2006 (n. 112506.1/2006)
Notifica											
	Partita										
	1										

Area di enti urbani e promiscui dal 29/05/2006

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito	Dominicale		
1	9	1048		-	ENTE URBANO	13 06					FRAZIONAMENTO del 29/05/2006 Pratica n. PD0112506 in atti dal 29/05/2006 (n. 112506.1/2006)
Notifica											
	Partita										
	1										

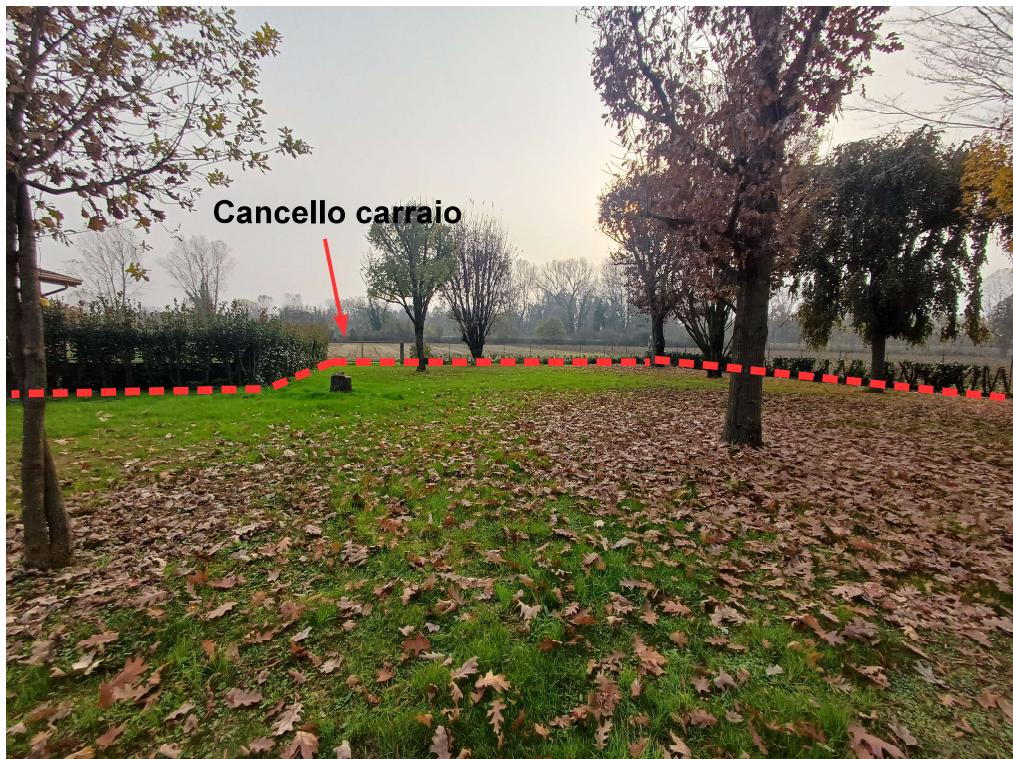
Per meglio comprendere il frazionamento del mappale 579, si offre un estratto storico catastale inserito nella planimetria catastale in atti al 01/02/2019 di cui alla Procedura RG 325/2018/EI e relativa all'abitazione di cui al mappale 270.



La procedura di esecuzione immobiliare di cui alla RG 325/2018/EI non includeva il mappale già 1048 tra i beni soggetti al pignoramento.

2.3 DESCRIZIONE DEL BENE

Il mappale 1048 ad oggi risulta bene goduto come giardino privato in uso all'abitazione di cui al mappale 270. Il mappale 1048 risulta recintato su tutti i lati tranne che per quello a nord di confine col mappale 270. I due terreni risultano per una parte disposti su quote di campagna diverse. Il palo della linea Enel posto su via Asilo, identifica il confine tra i due mappali che risultano comunicanti e reciprocamente accessibili.







2.4 PROVENIENZA DEL BENE

Il mappale 1048 risulta essere di proprietà al sig. [REDACTED] per l'intera proprietà in quota 1/1 in regime di separazione dei beni, con atto di Compravendita del 19/02/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 28/02/2007 Repertorio n.: 86798 Rogante: GALLO LINO Sede: CITTADELLA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 1419.1/2007).

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

> 1. [REDACTED]
(C) [REDACTED]
nato a TOMBOLO (PD) [REDACTED]
Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 19/02/2007 Pubblico ufficiale GALLO LINO Sede CITTADELLA (PD) Repertorio n. 86798 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1419.1/2007 Reparto PI di BASSANO DEL GRAPPA in atti dal 28/02/2007

2.5 POSIZIONE URBANISTICO EDILIZIA

L'area di sedime ricade nel vigente strumento urbanistico del comune di Tombolo. Il Comune di Tombolo è dotato del Piano Regolatore Comunale formato dai seguenti strumenti urbanistici, redatti ai sensi della L.R. n. 11/2004:

- Piano di Assetto del Territorio Intercomunale, in co-pianificazione con i Comuni di Cittadella, Fontaniva, Galliera Veneta, Campo S.Martino, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 48 del 16 luglio 2008, approvato dalla Conferenza di Servizi il 27 maggio 2009 e ratificato dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 2895 del 29 settembre 2009;
- 2° Piano degli Interventi, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 21 del primo luglio 2015;
- 4^a Variante al 2° Piano degli Interventi - Istituzione del RECRE (art. 4 LR 14/2017 - art. 4 LR 14/2019 – D.G.R. n. 263 del 02/03/2020), approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 32 del 27 ottobre 2021;
- 5a Variante al 2° Piano degli Interventi 2024/2028, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 10 del 7 maggio 2025, vigente dal 5 giugno 2025;

Le prescrizioni urbanistiche dettate dal Piano Regolatore Comunale per tale zona prevedono:

ai sensi del Piano degli Interventi:

- ZTIO 6.16 - Zone a Tessuto Insediativo Omogeneo di tessuto diffuso (N.T.O. Art. 56);
- Aree di Edificazione diffusa(N.T.O. art. 56)

il mappale è interessato da:

- Vincolo a verde privato (N.T.O. art. 11);
- Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 (Aree di notevole interesse pubblico) (N.T.O. art. 8a);
- Idrografia minore (N.T.O. art. 19).

Secondo il vincolo a verde privato dettato dall'art. 11 delle NTO, si apprende che:

Art. 11 – Verde privato.

Le aree di verde privato sono individuate puntualmente dal PI e si configurano esclusivamente quali pertinenze di edifici esistenti, ovvero come vincoli specifici di PI e non quali zone territoriali insediative omogenee. Pertanto, le relative superfici concorrono alla quantificazione dei volumi delle contigue aree edificabili (v. Titolo V – Interventi di trasformazione del territorio), nel rispetto della specifica normativa della ZTIO in cui sono inserite.

Esse dovranno essere utilizzate come giardino o parco sistemato a prato o piantumato, mantenuto scoperto e privo di costruzioni. Sono consentiti i soli manufatti di arredo del giardino ed i piccoli manufatti accessori di cui agli articoli 3.9 e 28 del regolamento edilizio comunale.

In queste zone sono consentiti esclusivamente:

- a) gli interventi di cui all'art. 3 comma 1 lettere a), b), c), d) del D.P.R. 380/2001 nonché, per gli edifici privi di specifici vincoli e/o di grado di protezione, gli interventi di demolizione e successiva ricostruzione sullo stesso sedime;
- b) gli interventi di sola demolizione;
- c) l'ampliamento *una tantum* (massimo 150 mc) di cui agli articoli 28, 29 e 35 purché non comporti un aumento della superficie coperta superiore al 10% di quella esistente.

Estratto dell'art. 11 – NTO Comune di Tombolo

2.6 VINCOLI ED ONERI SUI BENI PIGNORATI SUSCETTIBILI DI CANCELLAZIONE

In data 07/11/2025 l'esperto procedeva ad effettuare una visura ipotecaria riscontrando quanto segue:

Fall. Nr.109/2020 – HOT FORM SNC

10

- 1. TRASCRIZIONE del 23/02/2007 - Registro Particolare 1419 Registro Generale 2247 Pubblico ufficiale GALLO LINO Repertorio 86798/28924 del 19/02/2007 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA**
- 2. ISCRIZIONE del 17/04/2012 - Registro Particolare 418 Registro Generale 3025 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA SEZ. DISTACCATA SALO' Repertorio 194 del 04/04/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO**
 1. Annotazione n. 1109 del 01/10/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
 2. Annotazione n. 1113 del 01/10/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
 3. Annotazione n. 1117 del 01/10/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 3. ISCRIZIONE del 17/03/2014 - Registro Particolare 257 Registro Generale 1994 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1536/2013 del 19/12/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.**

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 735 del 30/09/2015 (CANCELLAZIONE TOTALE)

- 4. TRASCRIZIONE del 29/01/2015 - Registro Particolare 538 Registro Generale 688 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PADOVA Repertorio 8243 del 13/12/2014 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Documenti successivi correlati:

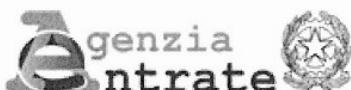
1. Annotazione n. 1110 del 01/10/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. Annotazione n. 1114 del 01/10/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)

3. Annotazione n. 1118 del 01/10/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)

Il bene oggetto della presente stima non risulta essere stato compreso tra i beni oggetto di pignoramento di cui alla procedura di RG 325/2018/EI promossa presso il Tribunale di Padova e ad oggi conclusa.

La nota di trascrizione n. 6679 reg. gen, n. 4734 reg. part. del 02/07/2018 elencava in esecuzione i seguenti beni in Tombolo:



Direzione Provinciale di VICENZA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di BASSANO DEL GRAPPA

Nota di trascrizione

Registro generale n. 6679
Registro particolare n. 4734
Presentazione n. 16 del 02/07/2018

Pag. 1 - segue

Sezione riservata all'Ufficio

Liquidazione	<i>Totale</i>	€ 299,00	
	<i>Imposta ipotecaria</i>	€ 200,00	<i>Imposta di bollo</i>
	<i>Tassa ipotecaria</i>	€ 40,00	<i>Sanzioni amministrative</i>

Eseguita la formalità.

Somma pagata € 299,00 (Duecentonovantanove/00)

Ricevuta/Prospetto di cassa n. 5082

Protocollo di richiesta VI 118324/1 del 2018



Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione	ATTO GIUDIZIARIO	Numero di repertorio	3926
Data	08/06/2018	Codice fiscale	80015080288
Pubblico ufficiale	UFFICIALE GIUDIZIARIO		
Sede	PADOVA (PD)		

Dati relativi alla convenzione

Specie	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
Descrizione	726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Voltura catastale automatica	NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione C
Richiedente LEGAL SRL
Indirizzo PADOVA

Dati riepilogativi

Unità negoziali 4 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 3

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1	
Comune	L199 - TOMBOLO (PD)
Catastro	FABBRICATI
Sezione urbana	- Foglio 7 Particella 340 Subalterno -
Natura	A7 - ABITAZIONE IN VILLINI Consistenza 8 vani

Fall. Nr.109/2020 – HOT FORM SNC

12

Ing. Crivellari Roberta

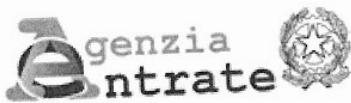
TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 – 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu



Direzione Provinciale di VICENZA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di BASSANO
DEL GRAPPA

Nota di trascrizione

Registro generale n. 6679
Registro particolare n. 4734
Presentazione n. 16 del 02/07/2018

Pag. 2 - segue

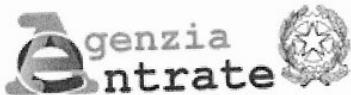
			N. civico	-
Indirizzo Piano	VIA COMUNANZE S1-1			
Immobile n. 2 Comune Catasto Foglio Natura	L199 - TOMBOLO (PD) TERRENI 7 Particella 340 EU - ENTE URBANO	Subalterno Consistenza	8 are 17 centiare	
Immobile n. 3 Comune Catasto Foglio Natura	L199 - TOMBOLO (PD) TERRENI 7 Particella 746 T - TERRENO	Subalterno Consistenza	10 are	

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1 Comune Catasto Sezione urbana Natura Indirizzo Piano	L199 - TOMBOLO (PD) FABBRICATI - Foglio 9 A7 - ABITAZIONE IN VILLINI VIA ASILO S1-1	Particella Consistenza	270 10 vari	Subalterno N. civico	-
Immobile n. 2 Comune Catasto Foglio Natura	L199 - TOMBOLO (PD) TERRENI 9 Particella 270 EU - ENTE URBANO	Subalterno Consistenza	26 are 80 centiare		

Unità negoziale n. 3

Immobile n. 1 Comune	D879 - GALLIERA VENETA (PD)
-------------------------	-----------------------------



Direzione Provinciale di VICENZA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di BASSANO
DEL GRAPPA

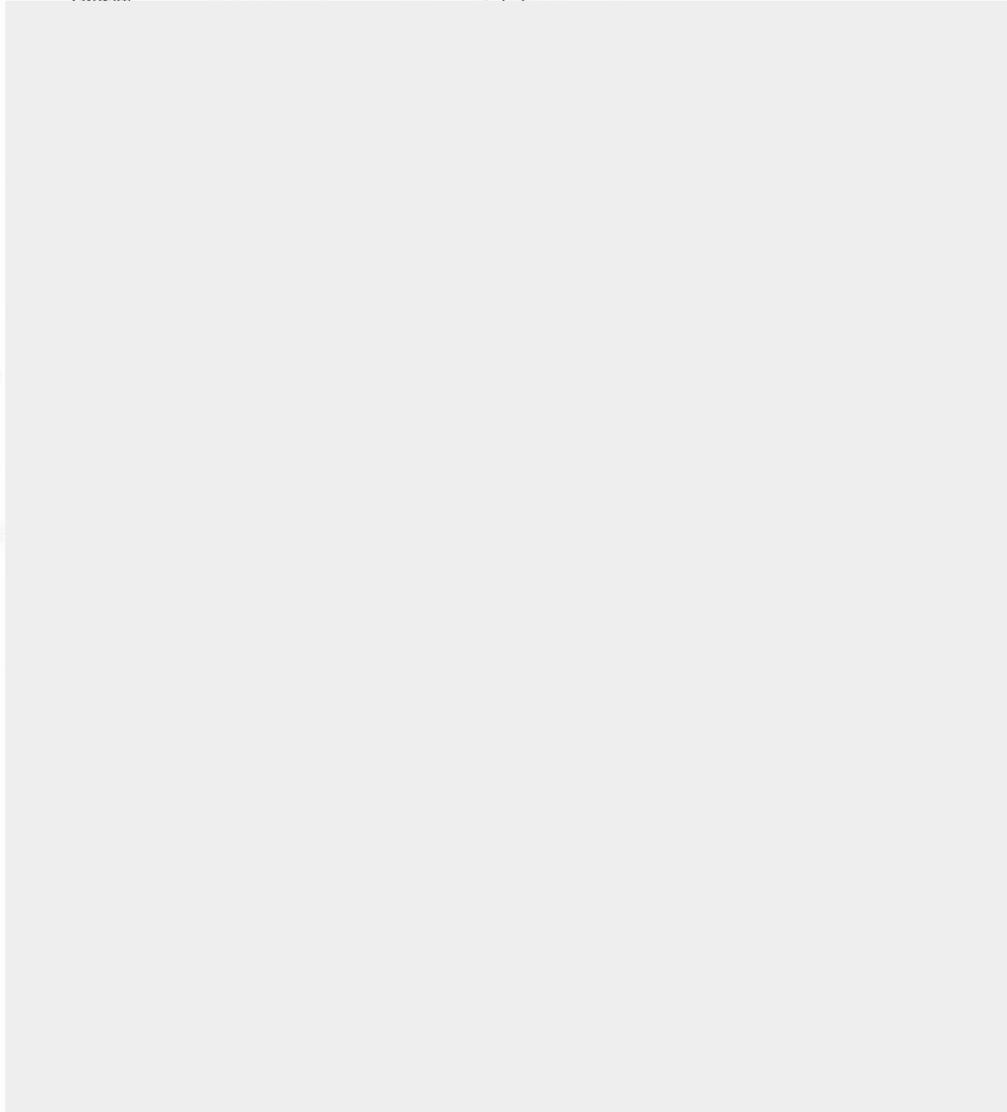
Nota di trascrizione

Registro generale n. 6679
Registro particolare n. 4734
Presentazione n. 16 del 02/07/2018

Pag. 1 - Fine

Unità negoziale n. 4

Immobile n. 1
Comune D879 - GALLIERA VENETA (PD)
Catasto TERRENI



Fall. Nr.109/2020 – HOT FORM SNC

14

Ing. Crivellari Roberta
TPUNTOC ASSOCIATI
STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA
P.le Castagnara 35 – 35010 Cadoneghe (PD)
Tel & Fax 049 703064
e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu

Al punto 4) dell'elenco delle formalità, emerge la Nota di Trascrizione a carico del mappale 1048 al fg.9 del Catasto del Comune di Tombolo, di Verbale di pignoramento immobiliare. I documenti correlati di cui alle annotazioni n. 1110-1114-1118 del 01/10/2020 indicano la cancellazione della trascrizione a carico dei beni identificati al Catasto urbano e terreni del Comune di Tombolo al fg.9 mappale 270 (Nota n.1110 Reg. part. e n. 8086 Reg. Generale): *con decreto di trasferimento del 26/06/2020 n. 1868/20 di cron. Del Tribunale di Padova, il Giudice dell'esecuzione n.328/2018 (LOTTO2) ha ordinato la cancellazione, limitatamente ai beni con decreto trasferiti del pignoramento trascritto a Bassano del Grappa in data 29/01/2015 ai nn. 688/538”.*

3 CRITERIO E METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

Stando allo **stato di fatto** in cui si riscontra il terreno, esso risulta pertinenza all'immobile di cui al mappale 270 e pertanto un **bene non autonomo ed indipendente**. La stessa destinazione di piano regolatore comunale non assegna alcuna capacità edificatoria al lotto così definito che risulta pertanto interessante solo come pertinenza ad un bene immobiliare.

Anche se riportato catastalmente alla classificazione di terreno agricolo, previa variante al piano regolatore il cui iter di sviluppo comporterebbe una tempistica ad oggi non valutabile, il suo uso non andrebbe a variare poiché il potenziale edificatorio rimarrebbe quello attuale cioè nullo, e anzi si dovrebbero prevedere costi per la rimozione della recinzione ad oggi in essere, costi per lo spiantamento delle alberature esistenti, previa verifica di un loro pregio, oltre che non sarebbe possibile alcun insediamento di ricoveri atrezzi utili alla gestione del bene agricolo.

Considerata quindi la premessa in capitolo e il vincolo a verde privato dettato dal Piano Regolatore comunale, considerato che il lotto rappresenta di fatto la pertinenza a giardino all'abitazione di cui al mappale 270 stando alla stima dell'immobile di cui alla procedimento RG 315/2018/EI promosso presso il Tribunale di Padova e conclusosi con l'aggiudicazione del lotto di vendita, per attribuire un valore al mappale 1048 la scrivente dovrà considerare il valore dell'immobile alla data odierna.

Si riportano le superfici dell'immobile di cui alla relazione di stima del procedimento RG 315/2018/EI:

LOTTO UNICO- ABITAZIONE CON GARAGE	Totale riportato	Correttivo omogeneizzante	totale superfici omogeneizzate
Superficie linda finita (comprensiva di murature perimetrali al 100%):			
ABITAZIONE PT-1	152,43	100%	152,43
Piano terra	40	50%	20,00
Garage	27,3	50%	13,65
Sgombero/taverna	45,92	50%	22,96
portico	16,52	30%	4,95
Giardino EU part. 270	2527,57	5%	126,37
MQ Totale LOTTO			340,36

Secondo il documento redatto dall'Agenzia del territorio denominato “ *Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare*”, la superficie scoperta dei parchi e dei giardini e simili si calcola:

- al 10% di superficie fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri e perimetrali;
- al 5% per superfici eccedenti detto limite.

Nel caso specifico, tralasciando la parte di giardino già oggetto di aggiudicazione, il mappale 1048 dovrà essere valutato per una superficie abitativa dei vani principali e degli accessori diretti (escluso portico e giardino mapp. 270) pari a **209,04MQ**.

Ciò sta a dire che il mappale 1048 acquisirà un valore per una quota pari a **12,54MQ** a cui si andrà ad attribuire il valore a metro quadro dell'abitazione.

3.1 STIMA DELL'IMMOBILE DI CUI AL MAPPALE 270 FG. 9

Al fine di definire il valore dell'immobile alla data odierna possono essere presi a riferimento il metodo di stima comparativa di mercato, stima per comparabili o stima per valori raccolti dalle banche date immobiliari a nostra disposizione. L'analisi per comparabili a parere della scrivente non risulta idoneo ed applicabile al caso poichè trattasi di un bene con particolari caratteristiche, non frequenti nel mercato di zona. Si procederà adottando la stima comparativa di mercato e il metodo per valori offerti dalle banche dati immobiliari.

3.1.1 STIMA COMPARATIVA DI MERCATO

L'immobile di riferimento per la stima del mappale 1048, risulta essere una unità immobiliare identificata al catasto urbano al fg. 9 mappale 270:

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		9	270				A/7	1	10 vani	Totali: 224 m ² Totale: esluse aree scoperte***: 224 m ²	Euro 1.239,50

Indirizzo | VIA ASILO Piano S1 - T - 1

Al fine di valutare il “più probabile valore di mercato” del bene in termini di unità residenziale, si valutano i valori di vendita di beni simili nel Comune di Tombolo dati dalle maggiori piattaforme di vendita immobiliare (immobiliare.it, idealista.it e case.it).

Consapevole che la tipologia del bene rappresenti una fascia alta di riferimento, da una ricerca sulle maggiori piattaforme di vendita immobiliare si riscontrano le seguenti disponibilità:

 <p>€ 240.000 Villa bifamiliare via dei Carraresi, Tombolo 4 locali 150 m² 2 bagni No Ascensore MESSAGGIO VISITA</p>	<p>1.600 €/mq Ristrutturata nel 2020</p>
 <p>€ 360.000 Casa bi/trifamiliare in Via Don Carlo Barison 160 m² 3 locali 2 bagni piano terra A4 1 <small>Quando vieni a scoprirla? Questa abitazione di NUOVA REALIZZAZIONE consegnata FINITA è situata in frazione di Tombolo. Disposta su due piani fuori terra e gode del proprio GIARDINO PRIVATO completo di POMPEIANA ...</small></p>	<p>2.250 €/mq Nuova realizzazione</p>
<p>Villa in vendita a Tombolo Alta Padovana, Padova Vedi mappa 350.000 € Calcola mutuo Confronta mutui 211 m² 8 locali</p>	<p>1.658,76 €/mq Anno 1980</p>
<p>Villa in vendita a Tombolo Alta Padovana, Padova Vedi mappa 380.000 € Calcola mutuo Confronta mutui 270 m² 8 locali Box compreso</p>	<p>1.407 €/mq Anno 1975</p>

Escludendo l'immobile di nuova costruzione, i valori che emergono portano ad una media pari a **1.555,25€/MQ**.

3.1.2 STIMA PER COMPARABILI

Per offrire una maggiore interpretazione del mercato in essere nella zona, si è fatto riferimento ai "Valori Immobiliari dichiarati" offerti dal portale dell'Agenzia delle Entrate. Si rileva che nella località Onara in cui si localizza il terreno oggetto di stima, il mercato immobiliare non registra nell'ultimo anno un numero sufficiente di compravendite tale da poter definire una media di valori.

3.1.3 STIMA PER VALORI BANCHE DATI: OMI E BORSINO IMMOBILIARE

Facendo riferimento alle banche dati offerte dall'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e da Borsino immobiliare.it, si rilevano i seguenti dati:

VALORI OMI

Provincia: PADOVA
Comune: TOMBOLO
Fascia/zona: Suburbana/LOC. ONARA E ZONA PRODUTTIVA
Codice di zona: E1
Microzona catastale n.: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	860	1100

VALORI BORSINO IMMOBILIARE

The screenshot shows a search result for "Ville & Villini". It displays three columns of values: Valore minimo (Euro 809), Valore medio (Euro 928), and Valore massimo (Euro 1.046). A green button at the bottom says "Valuta subito questo immobile" (Evaluate this property immediately).

Le due banche dati offrono valori molto simili tra loro: gli immobili cioè assumono valori che variano tra un minimo di 809 €/mq ad un massimo di 1.100,00€/mq. Tuttavia si rileva che i dati OMI fanno riferimento ad “abitazioni civili” e non a “ville e villini”, se ne deduce che il campione di dati di riferimento da cui derivano i valori rappresentati la maggioranza presente nella banca dati. Non sussiste cioè un campione di compravendite di beni similari alla tipologia specifica di villa.

Considerate le modalità di stima descritte, valutato il bene da stimare la scrivente ritiene che i valori offerti dalle methodi di stima con riferimento alle banche dati OMI e Borsino immobiliare, rappresentino valori più confacenti al caso di specie poiché il mappale 1048 risulta di difficile alienazione per la destinazione di piano comunale oltre che per lo stato di fatto in cui si riscontra ossia non completamente autonomo ed indipendente.

Per la stima del bene di cui al mappale 1048 si fa dunque riferimento al valore offerto dalle banche dati di riferimento arrotondato per difetto ossia pari a 1000€/MQ.

Il mappale 1048 contribuisce al valore di stima del bene residenziale per una quota di 12,45MQ ed assume pertanto un valore pari ad **€ 12.450,00**.

4 CONCLUSIONI

4.1 VALORE DI STIMA DEL MAPPALE 1048 FG.9

Tutto ciò considerato, si ritiene che il valore di stima arrotondato del bene come sopra descritto, alla data della presente stima possa ragionevolmente essere valutato in complessivi Euro 10.072,056.

Valore mappale 1048	(12,45 mq x 1000 mq)	€ 12.450,00
----------------------------	-----------------------------	--------------------

Il sottoscritto esperto, quale tecnico incaricato, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore informazione in merito, dimette la presente Relazione.

Con osservanza.

Cadoneghe il 01/12/2025

Ing. Crivellari Roberta

Fall. Nr.109/2020 – HOT FORM SNC

19

Ing. Crivellari Roberta
TPUNTOC ASSOCIATI
STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA
P.le Castagnara 35 – 35010 Cadoneghe (PD)
Tel & Fax 049 703064
e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu

Alla presente Relazione di Stima si allegano i seguenti documenti:

Allegato 1: documentazione catastale;

Allegato 2: Ispezione ipotecaria;

Allegato 3: Atto di provenienza/nota;

Allegato 4: Certificato di destinazione urbanistica GPU 60/2025 Prot. SUPRO 570042 del 21/10/2025