

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA**  
Sezione Civile

\*\*\*\*

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**promossa da**  
**SESTANTE FINANCE SRL RAPPRESENTATA DA DOVALUE SPA**  
Difeso e rappresentato dall'Avv. Alessandra Calogero

**contro**

**R.G. 294/2023**

Perizia di Stima

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio  
Stima dei beni

GIUDICE ESECUTORE  
Dott.ssa Paola Rossi

CUSTODE GIUDIZIARIO  
Dott. Carlo Mariano

C.T.U.  
Dott. Arch. Anna Pavoni  
Via C. Goldoni 1  
35010 Massanzago (PD)  
Tel. 338 4868499



## ELABORATO PERITALE

La sottoscritta Dott. Arch. Anna Pavoni, nata a Lodi (MI) il 15.03.1978, C.I. n. CA94996IR, C.F. PVNNNA78C55E648L, con studio in Massanzago (PD) – Via Carlo Goldoni n. 1, iscritta all'albo professionale degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Padova al n° 3057, iscritta all'Albo Consulenti Tecnici - Ramo Civile del Tribunale di Padova al n. 2662, in data 27.10.2023 veniva nominata dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Paola Rossi con l'incarico *"valutazione di stima dei beni pignorati"* oggetto della procedura esecutiva R.G.E. 294/2023.

In seguito all'accettazione dell'incarico mediante sottoscrizione digitale del verbale di giuramento dell'esperto del 02 Novembre 2023, la sottoscritta scrivente veniva incaricata a rispondere al quesito in conformità al modello predisposto dai Giudici dell'Esecuzione della I sezione civile del Tribunale di Padova.

Con successivo lavoro di tavolo, sulla base degli accertamenti effettuati, si provvedeva alla redazione della presente relazione descrittiva estimativa.

Lo scrivente consulente:

- dopo aver proceduto a ispezione telematica presso l'Agenzia del Territorio per reperire i documenti mancanti nel fascicolo agli atti,
- proceduto ad effettuare ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova, Ufficio provinciale - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare,
- accertata la regolarità edilizia degli immobili a seguito di indagini presso i competenti Uffici Tecnici Comunali per reperire le informazioni riguardanti gli immobili e verificare la loro regolarità,
- eseguito indagini presso l'ufficio Urbanistica Comunale per accertare la destinazione urbanistica delle aree,
- dopo aver eseguito il sopralluogo dei fabbricati,
- compiuti opportuna indagine fotografica e rilievo schematico degli immobili,
- dopo aver eseguito indagine di mercato nel Comune di Padova, sui territori limitrofi e sui valori immobiliari di beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche,
- presi a riferimento, nonché a confronto, i prezzi di mercato relativi a compravendite per beni consimili nella zona,
- preso atto della situazione generale del mercato immobiliare,
- tenuti presenti tutti i fattori positivi e negativi concorrenti la valutazione,

espone qui di seguito la perizia estimativa elaborata con il metodo cosiddetto *"comparativo"*, che consiste di stabilire una relazione analogica tra i valori, le caratteristiche di eventi noti e gli immobili in oggetto.



Il procedimento impiegato nell'applicazione del metodo estimativo è il cosiddetto procedimento sintetico in grado di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale degli immobili da stimare mediante l'utilizzo dei parametri forniti dall'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio accessibili tramite il sito [www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it), offerte pubblicitarie, il Borsino Immobiliare della Provincia di Padova, e la FIAIP - Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionisti.

L'elaborato peritale è stato inviato in copia ai creditori procedenti e ai debitori (anche se non costituiti) entro i 30 giorni antistanti l'udienza fissata, termine improrogabile ai sensi dell'art. 569 del codice civile e dell'art. 16bis comma 9 D.L. 179/2012.

L'invio è stato effettuato a mezzo posta ordinaria tramite raccomandata a.r. all'indirizzo in atti e/o posta elettronica certificata, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

L'esperta ha proceduto alla trasmissione telematica della presente relazione al Tribunale di Padova depositando altresì anche una copia cartacea della stessa.



## INDICE DEGLI ARGOMENTI

La presente relazione è stata elaborata e suddivisa in una successione numerata di capitoli che, unitamente alla documentazione cartacea, grafica e fotografica allegata alla presente segue il sottostante indice:

Documentazione acquisita integrativa reperita dal C.T.U.....	pag.04
Premessa: esame dei documenti depositati.....	pag.06
Risposte al quesito.....	pag.07

Al fine di rispondere ai quesiti posti dall'Ill.mo Sig. G.E., i sottocapitoli e i paragrafi individuati nella presente sono stati articolati in 10 punti:

- a. Identificazione degli immobili, comprensiva dei confini e dei dati catastali
  - a.01 descrizione degli immobili – stato dei luoghi
  - a.02 titolo di proprietà
  - a.03 identificazione catastale
  - a.04 confini della proprietà
  - a.05 descrizione specifica degli immobili
- b. Corrispondenza degli elementi identificativi dei beni
- c. Stato di possesso del bene
- d. Regime patrimoniale tra i coniugi al momento dell'acquisto e del pignoramento
- e. Vincoli ed oneri giuridici
- f. Regolarità edilizia ed urbanistica
- g. Diritti di comproprietà o altri diritti reali
- h. Regolamentazione di opere abusive e sanatorie
  - f.01 diritto di comproprietà
  - f.02 ubicazione, accessibilità toponomastica dei luoghi e inquadramento della zona
  - f.03 storia del fabbricato, verifica di legittimità di cui alla legge 47/85, regolarità edilizia e urbanistica e dichiarazione di agibilità
- i. Spese di gestione e manutenzione
- j. Valore di mercato degli immobili ai sensi dell'art. 567 c.p.c.
  - j.01 dati metrici degli immobili
  - j.02 stima analitica degli immobili
  - j.03 adeguamenti alla stima
  - j.04 A.P.E. attestato di prestazione energetica



### DOCUMENTAZIONE ACQUISITA INTEGRATIVA REPERITA DAL C.T.U.

Alla seguente relazione di consulenza è allegata una raccolta di documentazione acquisita contenente:

- All.01: Visura per soggetto ‘ \_\_\_\_\_ , Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova – Territorio
- All.02: Visura per soggetto ‘ \_\_\_\_\_ , Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova – Territorio
- All.03: Compravendita Rep 1305/459 del 26.10.2005, notaio Roberta Cardarelli.
- All.04: N.T. 54064/28911 del 10.11.2005: scrittura privata con sottoscrizione autenticata, compravendita del 26.10.2005, notaio Roberta Cardarelli in Padova.
- All.05: Cdu Prat. 0551809
- All.06: Visura storica per immobile, Catasto Terreni, Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova – Territorio Fg. 93 mapp 47
- All.07: Planimetria catastale
- All.08: Rilievo fotografico
- All.09: Estratto di mappa
- All.10: Elaborato planimetrico
- All.11: Elenco subalterni
- All.12: Ispezione ipotecaria per soggett
- All.13: Ispezione ipotecaria per soggetto
- All.14: N.T. 54065/14649 del 10.11.2005: Ipoteca Volontaria, concessione a garanzia di mutuo, atto notarile pubblico Rep. 1306/460 del 26.10.2005 notaio Cardarelli Roberta
- All.15: Contratto di mutuo Rep. 1306/460 notaio Roberta Cardarelli
- All.16: N.T. 37306/26480 del 11.10.2003, atto giudiziario Rep. 5030, verbale di pignoramento immobili del 26.09.2023
- All.17: P.R.G. 1953
- All.18: Valori Astalegale
- All.19: Visura storica per immobile, Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova – Territorio, Fg. 93, mapp. 47, sub. 21-22
- All.20: Comunicazione Agenzia Entrate in merito Locazione



**PREMESSA****ESAME DEI DOCUMENTI DEPOSITATI**

*Provveda ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c. segnalando tempestivamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza; provveda altresì a dare comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali al debitore ed agli eventuali comproprietari, concordandone le modalità di accesso con il custode nominato*

**AVVIO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

In data 02 Novembre 2023 il Custode Giudiziario Dott. Carlo Mariano, nominato ed incaricato in data 27 Ottobre 2023 dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Paola Rossi alla custodia degli immobili pignorati, comunicava alla sottoscritta scrivente la data di inizio delle operazioni peritali.

Il primo accesso, effettuato congiuntamente in data 20 Novembre 2023 ha avuto esito negativo; il secondo accesso, avvenuto in data 15 Dicembre 2023 ha avuto invece decorso positivo e la sottoscritta, alla presenza del Custode ha potuto effettuare un sopralluogo completo unitamente alle consuete operazioni fotografiche e di rilievo.

L'esecuzione immobiliare in oggetto interessa una unità residenziale e relativa pertinenza (cortile esclusivo) site al piano terra/primo di una abitazione di tipo popolare che si sviluppa per due livelli fuori terra, in Comune di Padova, via Giambellino n. 18 - LOTTO UNICO.

**ESAME DEI DOCUMENTI**

Ai sensi dell'art. 567 c.p.c. la sottoscritta scrivente, una volta dato avvio delle operazioni peritali, eseguiva la verifica dei documenti allegati alla richiesta di esecuzione per pignoramento immobiliare, promossa da Sestante Finance S.r.l. e rappresentata da Do Value S.p.a. con l'Avv. Alessandra Calogero del foro di Padova contro

Il fascicolo di parte precedente comprende i seguenti documenti di rilevanza:

- I. Contratto di mutuo a rogito del Notaio Roberta Cardarelli del 26.10.2005, Rep. 1306/460.
- II. Atto di precetto del 12.06.2023, Sestante Finance S.r.l. con procuratore doValue S.p.a. (già denominata doBank S.p.a.) rappresentata e difesa dall'Avv. Alessandra Calogero del foro di Padova. Atto notificato agli esecutati in data 04.07.2023.
- III. Atto di pignoramento immobiliare del 21.08.2023, Sestante Finance S.r.l. con procuratore doValue S.p.a. (già denominata doBank S.p.a.) rappresentata e difesa dall'Avv. Alessandra Calogero del foro di Padova. Atto notificato agli esecutati in data 04.09.2023.
- IV. Istanza di vendita del 06.10.2023 promossa da Sestante Finance S.r.l. rappresentata dal procuratore Do Value S.p.a. (già denominata doBank S.p.a.) rappresentata e difesa dall'Avv. Alessandra Calogero del foro di Padova contro gli esecutati.



- V. Certificazione notarile ventennale del 12.10.2023 a firma del Notaio Antonio Trotta di Vigevano (PV) da cui sono rilevabili le formalità pregiudizievoli e la successione dei passaggi di proprietà dell'immobile in oggetto che è intestato alle parti esegutate per la relativa quota di proprietà, ovvero il pignoramento è avvenuto per l'intero.

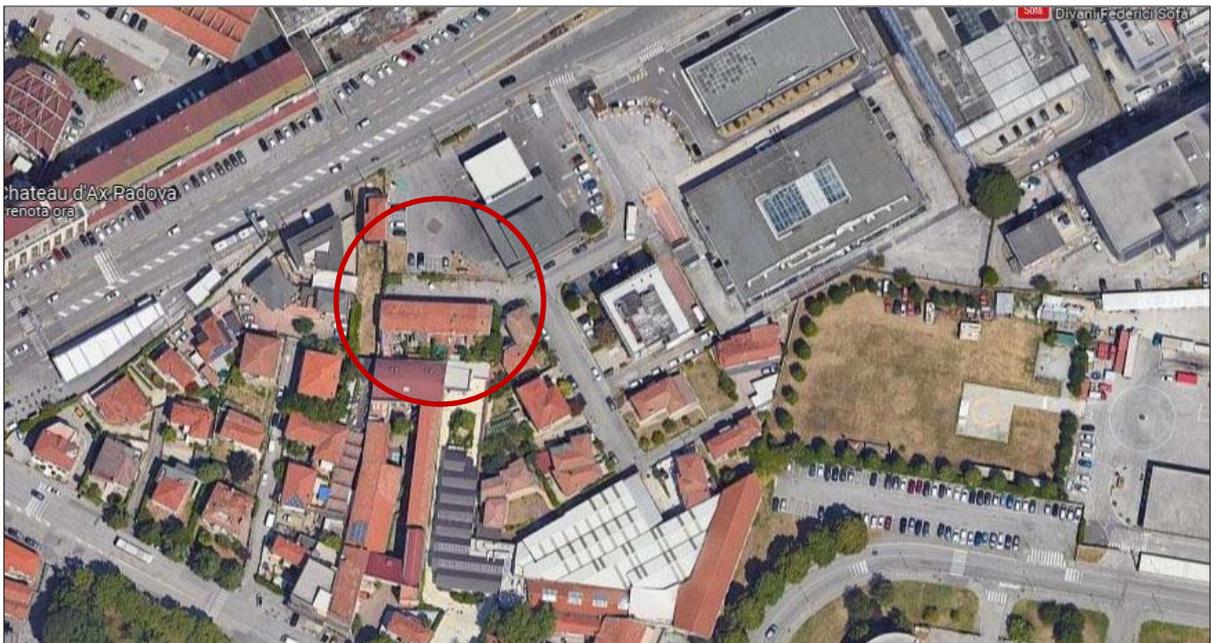
Si sottolinea che agli atti di causa non risulta allegata copia del titolo di provenienza dell'immobile. La sottoscritta scrivente ha provveduto pertanto ad opportuna acquisizione dello stesso presso debita richiesta allo studio notarile Cardarelli in Padova.

## RISPOSTE AL QUESITO

### A - IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI, COMPRESIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI

#### A.01 - DESCRIZIONE DGLI IMMOBILI - STATO DEI LUOGHI

Oggetto della presente valutazione è la stima del più probabile valore di mercato di un appartamento con cortile esclusivo facenti parte di un complesso edilizio di tipo popolare sita in Padova, via Giambellino n. 18 – LOTTO UNICO.



Orto foto (fonte Google Maps)

#### A.02 - TITOLO DI PROPRIETA'

La proprietà degli immobili censiti presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Padova - Territorio, Comune di Padova al Fg. 93, mapp. 47 sub 21-22 (storicamente Fg. 7 mapp. 98 sub. 21-22 e precedentemente Fg. 7, mapp. 98, sub. 7-18) (*all.19*) è pervenuta in capo ai Sig.r. \_\_\_\_\_ per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno in forza all'atto di \_\_\_\_\_



compravendita Rep. 1305/459 del 26.10.2005 di cui alla N.T. 54064/28911 del 10.11.2005, notaio Roberta Cardarelli, Padova (*all.03-04*).

#### A.03 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE

In seguito al rilievo effettuato presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Padova – Territorio (*all.01-02*) gli immobili oggetto della presente valutazione risultano intestati a:

proprietà per 1/2

proprietà per 1/2

e sono censiti come segue:

Comune di Padova (G224) – Catasto Fabbricati

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			
Sez	Foglio	Partic.	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita
=	93	47	22	A/4	5	5 vani	€ 426,08
=	93	47	21				

Quanto sopra risulta anche dal verbale di pignoramento trascritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Padova – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Padova Rep. 5030 del 26.09.2023 di cui alla N.T. 37306/26480 del 11.10.2023, Padova (*all.16*).

#### A.04 - CONFINI DELLA PROPRIETA'

Come desunto sia dall'estratto di mappa (*all.09-10-11*) che dal sopralluogo effettuato in data 20 Novembre 2023, la proprietà in oggetto confina:

Nel complesso:

- a Nord: mapp. 37 (altra ditta)
- a Sud: mapp. 50-330 (altra ditta)
- a Est: mapp. 322-323 (altra ditta), via Giambellino
- a Ovest: mapp. 34 (altra ditta)

In particolare l'appartamento di cui al sub. 21 confina:

- a Nord: via Giambellino, strada privata di cui al sub. 10 (b.c.n.c. comune a tutti i sub.)
- a Sud: cortile sub. 22 (stessa ditta)
- a Est: sub. 26 (altra ditta)



- a Ovest: sub. 6 (altra ditta)

Il cortile di cui al sub. 22 confina:

- a Nord: sub. 21 (stessa ditta)
- a Sud: mapp. 330 (altra ditta)
- a Est: sub. 26 (altra ditta)
- a Ovest: sub. 23 (altra ditta)

#### A.05 - DESCRIZIONE SPECIFICA DEGLI IMMOBILI

Trattasi di abitazione che insiste su di un fabbricato in linea di tipo popolare eretto ante 1953 (*all.17*) che si sviluppa per due piani fuori terra.

Il complesso edilizio, edificato su di un terreno che si estende per 930,00 Mq (*all.06*) complessivi, a Nord affaccia direttamente su via Giambellino, porzione di strada privata all'immobile, b.c.n.c. di cui al sub. 10, mentre a Sud prospetta su dei piccoli cortili privati di pertinenza agli immobili che lo costituiscono (*all.10*).

Il bene comune di cui al sub. 10 si presenta completamente asfaltato ad eccezione di un piccolo camminamento parallelo e adiacente al fabbricato che si presenta in gres di colore rosso. L'asfalto in più punti presenta avalli e buche, la manutenzione di questo tratto di strada è a carico delle unità facenti parte il complesso abitativo.



Vista complessiva del fabbricato da via Giambellino; in rosso inquadramento dell'immobile in oggetto



Esternamente il fabbricato presenta uno scadente stato conservativo e manutentivo mostrando scrostamenti, macchie e distacchi di intonaco (*all.08*).

La facciata prospiciente via Giambellino si presenta intonacata e tinteggiata di colori diversi a rappresentare le varie unità immobiliari che la costituiscono; i singoli ingressi sono scanditi da una pensilina in coppi su struttura lignea. I serramenti sono di tipologia e materiale diverso per ogni unità.

Non è stato possibile visionare la copertura del fabbricato, ma da quanto riscontrabile dalle ortofoto satellitari si presenta a falde in coppi o tegole.

Nel suo insieme, così come nel dettaglio, l'unità abitativa presenta uno stato conservativo discreto.

Nel prospetto principale l'immobile in oggetto è individuato dalla porzione di fabbricato tinteggiata con il colore arancione, in facciata è presente una unità di condizionamento esterna; sul retro sono presenti invece tinteggiature di colore bianco e la peculiarità è dettata dalla presenza di un volume eretto in aderenza al fabbricato principale.

Questo volume, atto ad ospitare il bagno, si sviluppa su di un unico piano e risulta coperto da una copertura a falda unica in coppi.

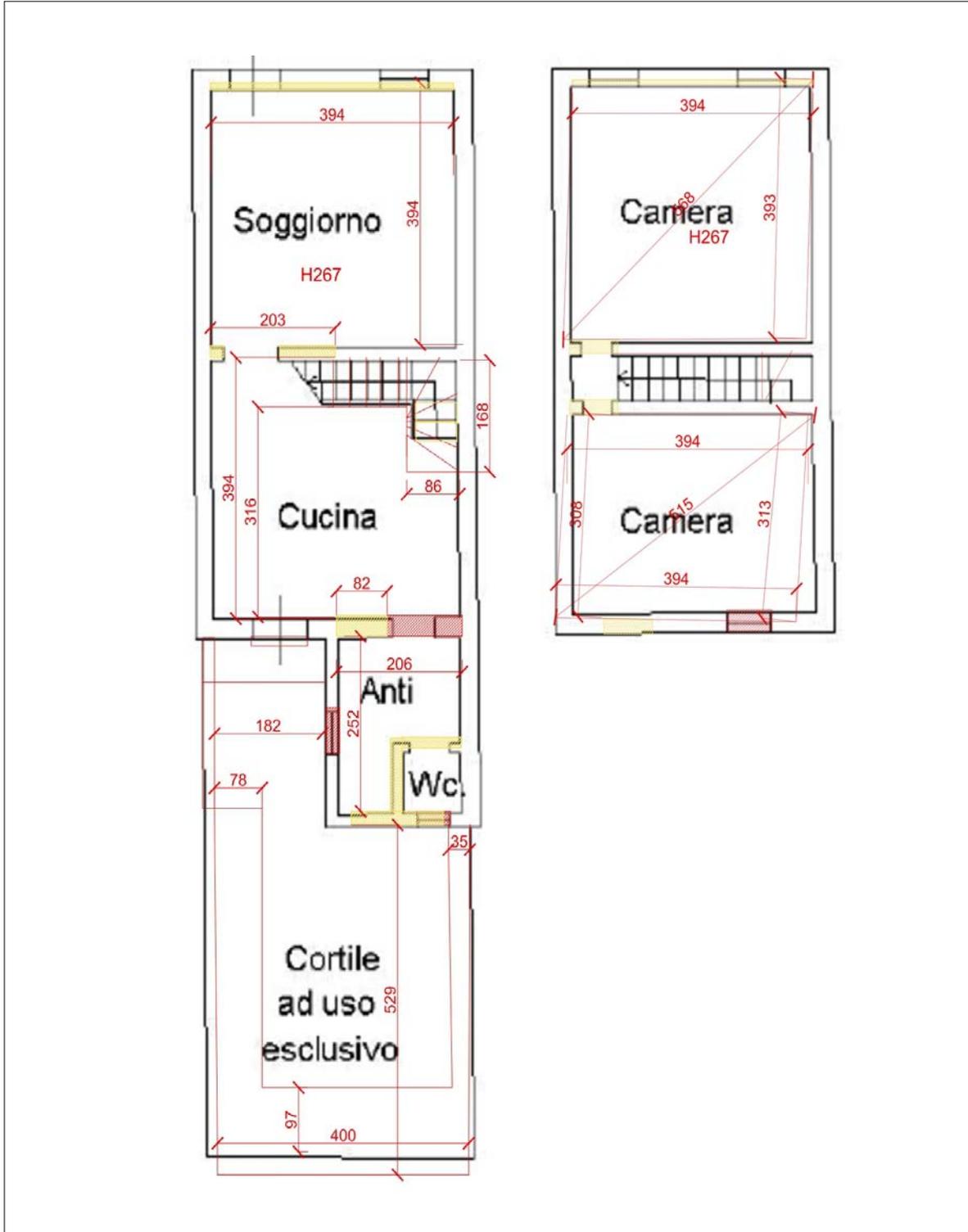
Su questa facciata si trovano installate una antenna tv, il boiler per l'acqua calda e una seconda unità esterna di condizionamento.



Vista del prospetto Sud dell'immobile, lato cortile



La suddivisione interna dell'appartamento, la cui distribuzione planimetrica è riportata negli allegati alla presente (*all.07*) e semplificata nei grafici sottostanti, è semplice e razionale.



Rilievo schematico del 15.12.2023

Via Carlo Goldoni, 1 35010 Massanzago (PD) - Italy - T.+39 3394868499  
 studio@architettopavoni.it - info@pec.architettopavoni.it



PDF Eraser Free

Anna Pavoni  
ARCHITETTO

L'abitazione si estende per una superficie commerciale pari a circa 78,00 Mq (più scoperto esterno), si compone di:

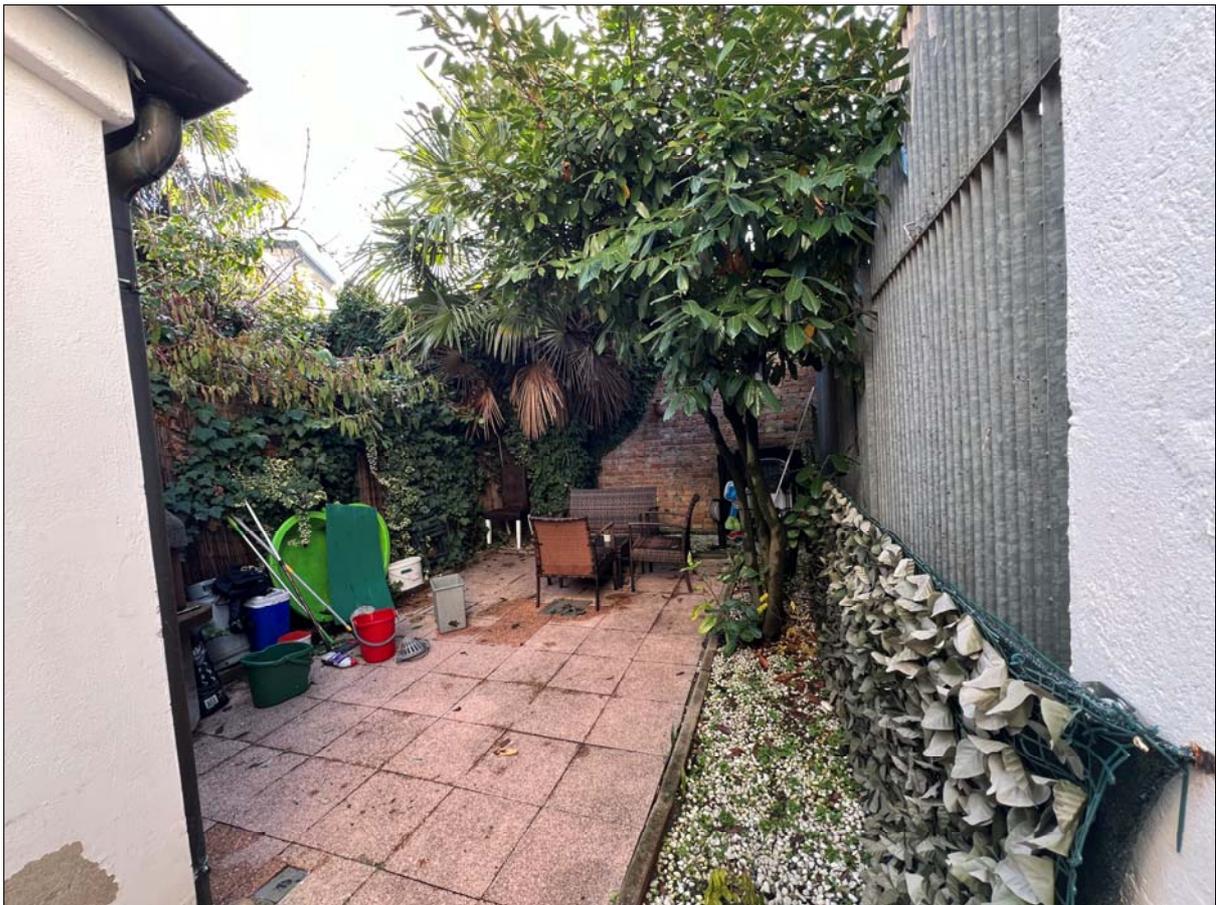
Al piano terra

- soggiorno (15,52 Mq)
- cucina-pranzo (13,40 Mq)
- bagno (5,27 Mq)
- cortile (27,80 Mq)

Al piano primo

- camera (15,28 Mq)
- camera (12,40 Mq)

Un portone di legno in scadente stato conservativo conduce ad un salotto comunicante con l'area cucina-pranzo dalla quale a sua volta si accede ad un cortile (a Sud) che mostra finiture e stato conservativo e manutentivo scadenti.



Vista del cortile

Via Carlo Goldoni, 1 35010 Massanzago (PD) - Italy - T.+39 3394868499  
studio@architettopavoni.it - info@pec.architettopavoni.it



PDF Eraser Free

  
 Anna Pavoni  
 ARCHITETTO

Il cortile presenta una superficie pari a circa 28,00 Mq, la pavimentazione è mista; in prossimità dell'abitazione è presente una piccola porzione in gres rosso, la restante area si mostra invece in quadrotti di sasso lavato.

Sui confini, che si mostrano tutti recintati, sono presenti delle aiuole che seguono il perimetro del lotto di pertinenza

Sul lato Ovest, in prossimità dell'abitazione è presente un alto muro tinteggiato di bianco con sovrapposto grigliato metallico; verso Sud, sempre ad Ovest si trova una seconda recinzione metallica con retrostante ondulina, entrambi su codolo di cemento; la parte terminale verso terra consta in una rete verde in edera artificiale. A Sud è presente un'alta muratura in mattoni faccia a vista; mentre ad Est si trovano pannelli frangivista tipo bamboo.

Le facciate esterne che prospettano sul cortile presentano scrostamenti di intonaco, rigonfiamenti e muffe in diversi punti.



Dettaglio del prospetto Sud del bagno

Via Carlo Goldoni, 1 35010 Massanzago (PD) - Italy - T.+39 3394868499  
 studio@architettopavoni.it - info@pec.architettopavoni.it



**PDF Eraser Free**

Anna Pavoni  
ARCHITETTO

Dal sopralluogo è risultato evidente come l'immobile sia stato oggetto di una recente ristrutturazione che ha coinvolto anche gli impianti, sviluppata senza la necessaria procedura edilizia.

Le finiture interne sono discrete: i soffitti e le pareti interne sono tutti intonacati e tinteggiati, le pavimentazioni al piano terra si presentano uniformemente in gres effetto legno, mentre al piano primo una stanza presenta pavimenti in gres effetto legno e una mostra la presenza di un rivestimento in moquette.

La scala è rivestita in piastrella nero lucido, manca di parapetto.



Vista della cucina





Vista del salotto dalla cucina

E' presente un unico bagno, al piano terra che non presenta antibagno.

Alle pareti, così come in cucina sebbene di diverso colore e tipo, sono presenti rivestimenti in ceramica.

Come dotazione sanitaria il bagno mostra la presenza dei sanitari, di un lavabo e della doccia.



PDF Eraser Free

Anna Pavoni  
ARCHITETTO



Vista del bagno prospiciente la sala da pranzo



Vista della camera padronale

Via Carlo Goldoni, 1 35010 Massanzago (PD) - Italy - T.+39 3394868499  
studio@architettopavoni.it - info@pec.architettopavoni.it



I serramenti esterni mostrano un discreto stato conservativo, si presentano in legno e con vetrocamera; alle finestre sono presenti scuri in legno che, come il portone di ingresso, mostrano uno scadente stato conservativo e manutentivo.



Vista dei serramenti

Davanzali e soglie sono qualvolta in marmo, qualvolta in calcestruzzo; si presentano da ripulire.

Nonostante la presenza di termosifoni, la proprietà riferisce che il riscaldamento è di tipo a pavimento, probabilmente cambiato durante la ristrutturazione avvenuta senza licenza edilizia negli ultimi anni.

La caldaia è sita in cucina. Non ne è stato reperito il libretto cartaceo.

A Sud in cortile in prossimità della porta della cucina si trova un boiler per l'acqua calda.

E' presente impianto di raffrescamento con split sia al piano primo che al secondo.

Si rinvia alla documentazione fotografica allegata (all.08) per maggior accuratezza descrittiva.

## **B – CORRISPONDENZA DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEGLI IMMOBILI**

*quali risultano dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita, con le risultanze catastali e lo stato di fatto, con particolare riferimento al raffronto tra il pignoramento e l'istanza di vendita, affinché si venda solo quanto richiesto nell'istanza entro i limiti del pignoramento*



La sottoscritta C.T.U. ha esperito le ricerche catastali del caso mediante l'acquisizione di visure aggiornate alla data dell'incarico.

L'identificativo catastale corrisponde alla consistenza in loco e alla descrizione riportata nell'atto notatile.

I dati catastali attuali non differiscono dai dati presenti in nota di trascrizione dell'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita.

Si ritiene correttamente identificato il bene.

### **C – STATO DI POSSESSO DEL BENE**

*con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; precisi gli eventuali rapporti di locazione o di altro tipo, soggetti a proroga o meno, incidenti sul godimento dell'immobile, precisando la data del contratto o comunque del titolo e della registrazione nonché la congruità del canone pattuito ex art. 2923 c.c., esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita in uno o più lotti e predisponendo, sentito il giudice dell'esecuzione, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali per ciascun lotto, in relazione anche alla concentrazione del diritto di usufrutto su una porzione separabile degli immobili pignorati*

L'immobile è attualmente occupato dagli esecutati e famigliari. Liberabile.

Non sono presenti contratti di affitto registrati presso l'Agenzia delle Entrate (all.20)

La sottoscritta scrivente, come precedentemente esplicitato, ritiene opportuno procedere alla vendita come LOTTO UNICO, trattasi infatti di bene non divisibile.

### **D – REGIME PATRIMONIALE TRA I CONIUGI AL MOMENTO DELL'ACQUISTO E DEL PIGNORAMENTO**

*l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati che resteranno a carico dell'acquirente (come le domande giudiziali, i sequestri, gli atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione; oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso o abitazione, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale con precisazione della data e della relativa trascrizione), ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;*

Relativamente allo stato civile dei signori \_\_\_\_\_ è stata effettuata opportuna richiesta al Comune di Padova che in data 04 Marzo 2024 comunicava mezzo e-mail che presso l'ufficio di Padova non risulta atto di matrimonio alcuno.

Non essendo stato reso noto ove sia stato contratto il matrimonio, è stata effettuata una ricerca presso l'Ambasciata Romana la quale in data 08 Marzo comunicava mezzo e-mail che



questa informazione rientra nella categoria dati di carattere personale soggetta alle norme di protezione delle persone che non può essere divulgata ai sensi delle disposizioni del *Regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27 aprile 2016 relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati che abroga la direttiva 95/46/CE (regolamento generale sulla protezione dei dati)*.

Per quanto riguarda l'esistenza di vincoli che resteranno a carico dell'acquirente, non sono state rilevate dalla sottoscritta scrivente formalità relative a vincoli ed oneri del tipo citato nel quesito gravanti sui beni pignorati e non sono state rinvenute né sono state esibite trascrizioni relative ad atti di asservimento urbanistico, oneri reali, servitù, uso o abitazione opponibili alla procedura.

#### **E – FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI, VINCOLI ED ONERI**

*anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati (con indicazione del soggetto a favore del quale il vincolo è stato iscritto o trascritto), che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, rinnovando le risultanze catastali ed ipotecarie indicate nella certificazione medesima; in caso di variazioni successive, ne indichi l'esatta natura, con particolare riferimento alla corrispondenza con i dati catastali risultanti dal pignoramento; per le ipoteche precisi esattamente i beni su cui essa grava, anche se non pignorati o appartenenti a terzi;*

Sulla scorta della certificazione notarile ed in base alle risultanze delle ispezioni effettuate dalla sottoscritta scrivente presso l'Agenzia delle Entrate – Uff. Prov. Di Padova Servizio Pubblicità Immobiliare di Padova, si ricava la seguente situazione aggiornata alla data del 02 Novembre 2023 (*all.12-13*):

#### **ISCRIZIONI**

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo: N.I. 54065/14649 del 10.11.2005; Rep. 1306/460 del 26.10.2005, notaio Roberta Cardarelli, Padova (*all.14-15*).  
A favore di: Meliorbanca S.p.a.  
Contro: \_\_\_\_\_ per il diritto di proprietà per la  
quota di ½;  
\_\_\_\_\_ per il diritto di proprietà per la  
quota di ½.

#### **TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

- **Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili** N.T. 37306/26480 del 11.10.2023 Rep. 5030 del 26.09.2023, Padova (*all.16*).  
A favore di: Sestante Finance S.r.l.



Contro: per il diritto di proprietà per la  
 quota di ½;  
 per il diritto di proprietà per la  
 quota di ½.

Alla data del 02 Novembre 2023 all'Uff. Servizio Pubblicità Immobiliare di Padova dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Padova, non risultano iscritte e trascritte altre formalità riferite all'immobile in oggetto.

### **F-G-H- REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA, DIRITTI REALI E OPERE ABUSIVE**

- *la regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa*
- *in caso di sussistenza di eventuali diritti di comproprietà o di altri diritti reali con soggetti estranei indichi il valore della quota di pertinenza dell'esecutato e se è possibile lo stralcio di tale quota in natura o la divisione, redigendo, in caso positivo, progetto di massima ai fini del giudizio di divisione;*
- *in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria*

#### **F.01 – DIRITTO DI COMPROPRIETA'**

Non sussistono diritti di comproprietà con soggetti estranei alla procedura.

#### **F.02 - UBICAZIONE, ACCESSIBILITA' TOPONOMASTICA DEI LUOGHI E INQUADRAMENTO DELLA ZONA**

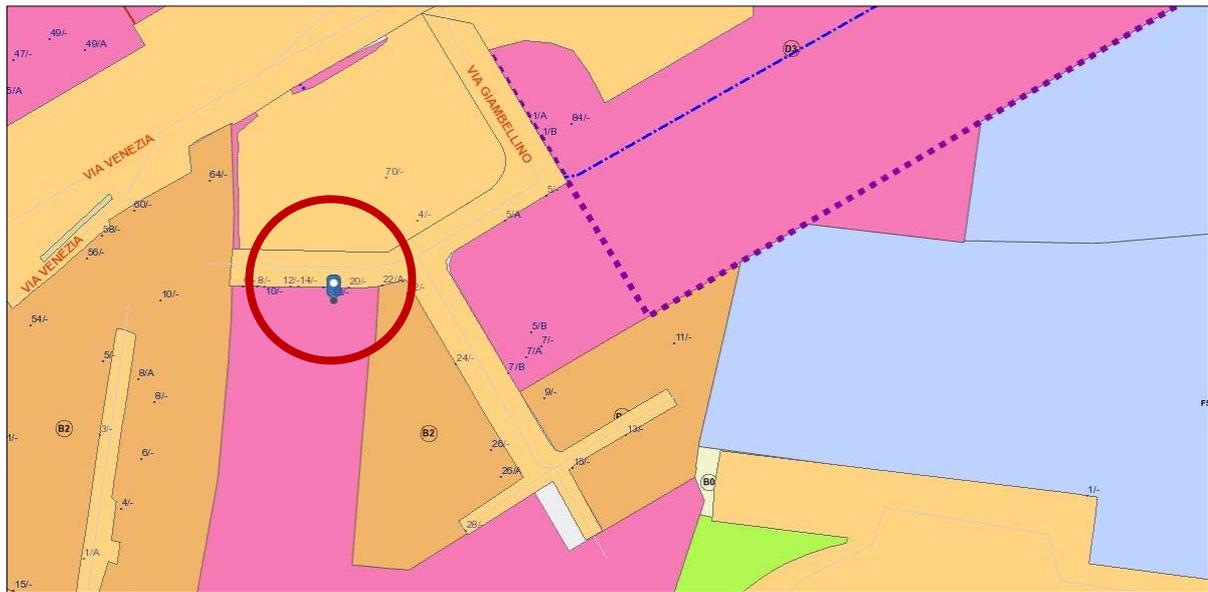
Gli immobili, facilmente raggiungibili e accessibili, sono situati a Est del centro del Comune di Padova.

La particella censite al Fg. 93 mapp. 47, stando al C.D.U. Prot. 0551809 rilasciato dal Comune di Padova in data 13.12.2023 (*all.05*) e in base al piano degli interventi vigente, si trovano tutte in zona territoriale omogena "D3" polifunzionale della ricerca de dell'innovazione, disciplinata dall'art. 27 delle N.T.O. del P.I.



Stando al P.A.T. del Comune di Padova, l'area ricade in centri abitati, aree di urbanizzazione consolidata con destinazioni prevalentemente produttive, commerciali, direzionali, città consolidata, aree idonee per la compatibilità geologica, idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale, città da riqualificare e/o convertire, disciplinata dagli artt. 5.6.8.1, 7.1, 11.2.1, 11.2, 12.1, 11.2.3 delle N.T.A. del P.A.T.

Stando al Piano di gestione del rischio di alluvioni P.G.R.A. l'area è infine classificata come area di pericolosità idraulica moderata (P1) a rischio idraulico medio (R2).



- Tratto Cartografia Interattiva del Comune di Padova, P.I.

### F.03 - STORIA DEL FABBRICATO, VERIFICA DI LEGITTIMITA' DI CUI ALLA LEGGE 47/85 REGOLARITA' EDILIZIA e URBANISTICA e DICHIARAZIONE di AGIBILITA'

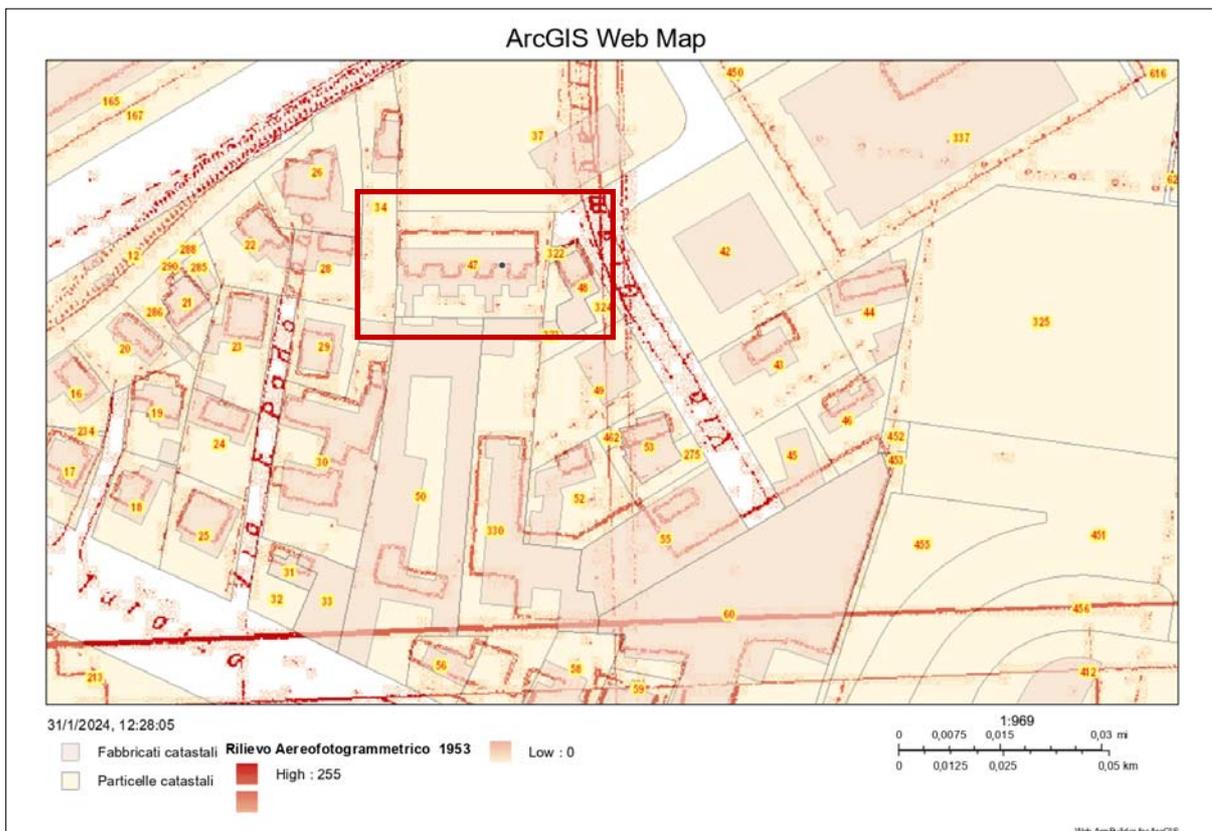
Da quanto si è potuto accertare presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Padova, in seguito all'accesso agli atti effettuato in data 27.11.2023 e alla successiva ricerca telematica del 22.01.2024, non risultano depositate autorizzazioni edilizie relative alla porzione di fabbricato su cui grava l'unità immobiliare in oggetto.

Sebbene in atti (*all.03*) l'immobile in oggetto sia stato dichiarato ante 1 Settembre 1967, in seguito al colloquio avvenuto in data 29.01.2024 con il Comune di Padova, che ha adottato il primo P.R.G. ante 1967, e più precisamente nel 1954, vista la necessità di verificare la conformità urbanistica degli immobili in oggetto, in mancanza della necessaria prima licenza edilizia, e in mancanza di ulteriori elementi a supporto della consistenza del fabbricato in generale e in particolare, non essendo possibile una ricostruzione storica dello stesso, si è fatto fede alle informazioni catastali di primo impianto.



**Art. 9-bis. Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili 1-bis.**

Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia.



Estratto di P.R.G. del 1953 (all.17)

L'immobile è privo di agibilità.



Gli immobili sono stati denunciati presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Padova-Territorio, Comune di Padova, Catasto dei fabbricati e dei Terreni.

A seguito del sopralluogo sono emerse difformità edilizie rispetto a quanto assentito o autorizzato.

Lo stato di fatto visionato non risulta conforme né a livello urbanistico, né a livello catastale.

- L'immobile mostra piccole difformità interne: dimensione e spostamento di porte, spessore muri, mancata realizzazione di alcune tramezze (*difformità urbanistica*);
- Il bagno manca di antibagno (*difformità urbanistica e catastale*);
- La scala manca di parapetto (*difformità urbanistica*);
- Sono presenti difformità forometriche (*difformità urbanistica*).

Per il ripristino allo stato dei luoghi approvato si preventiva un costo forfettario pari a € 13'016,00 (Euro Tredicimilasedici/00) arrotondato ad € 13'000,00 (Euro Tredicimila/00) così ripartito:

- € 3'000,00 (Euro Tremila/00) rilievo dell'immobile e sanatoria da presentarsi presso il Comune di Padova, Edilizia Privata;
- € 516,00 (Euro Cinquecentosedici/00) sanzioni;
- € 6'000,00 (Euro Seimila/00) dichiarazione di rispondenza degli impianti, certificato di idoneità statica e presentazione della pratica presso il Comune di Padova, Edilizia Privata al fine dell'ottenimento del certificato di agibilità;
- € 2'500,00 (Euro Duemilacinquecento/00) realizzazione dell'antibagno e del parapetto sulla scala;
- € 1'000,00 (Euro Mille/00) pratiche catastali, presentazione del DOCFA.

#### **I – SPESE FISSE DI GESTIONE, DI MANUTENZIONE E STRAORDINARIE**

*l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, con distinzione dell'importo dovuto per le singole annualità, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato*

L'immobile in oggetto non fa parte di un condominio, non risultano insoluti.

#### **J– VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE AI SENSI DELL'ART. 567 C.P.C.**

*allo scopo proceda al calcolo della superficie del bene, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (indicativamente nella misura del 15% del valore di mercato), e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli*



*oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; con riferimento ai terreni agricoli, determini il tipo di coltura praticata, l'esistenza di eventuali fabbricati rurali e relativi annessi e la presumibile redditività; con riferimento ai terreni edificabili, determini l'edificazione consentita tanto in relazione alla zona, quanto con riferimento agli strumenti attuativi, quanto infine al volume edificabile e alla normativa applicabile, anche di P.R.G.; alleggi le visure catastali e il certificato di destinazione urbanistica; indichi le caratteristiche energetiche dell'immobile e alleggi l'attestato di prestazione energetica (APE) solo ove già esistente; nella determinazione del valore del bene pignorato terrà conto dei risultati delle vendite giudiziali già avvenute in zona limitrofa sulla base delle informazioni che gli saranno fornite da Astalegale*

#### J.01- DATI METRICI DEGLI IMMOBILI

Ai sensi della norma UNI 10750:2005 vengono considerati nella loro estensione planimetrica comprensivi di accessori diretti, al lordo dei muri, il 100% delle superfici delle pareti divisorie interne non portanti, il 100% delle superfici calpestabili, il 50% delle superfici delle pareti portanti interne e perimetrali.

La superficie viene arrotondata a Mq per difetto o per eccesso (D.P.R. 138 /98).

Con lo sviluppo dei calcoli si può prevedere:

#### **Appartamento**

Piano Terra (Sup. 100%) .....	Mq	42,00
Piano Primo (Sup. 100%) .....	Mq	36,00
Area esterna (Sup. al 10%).....	Mq	2,50
.....(Sup. al 2%).....	Mq	0,06
<b>Totale.....</b>	<b>Mq</b>	<b>80,56</b>
<b>Arrotondato a .....</b>	<b>Mq</b>	<b>81,00</b>

Le superfici indicate si ricavano al solo fine di ottenere un giudizio di stima, si precisa che l'immobile andrà posto in vendita a corpo e non a misura.

#### J.02 - STIMA ANALITICA DEGLI IMMOBILI

L'immobile in oggetto si trova nel comune di Padova zona OMI C4 - Semicentrale, zona direzionale Padova Uno - destinazione residenziale.

La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per quanto concerne la destinazione d'uso residenziale non fornisce valore alcuno relativamente alla zona assegnata.



Stando all'analisi di mercato eseguita, il valore di mercato degli immobili a destinazione residenziale nella zona si attesta invece attorno ai 1'600,00 €/Mq.

Stando al borsino immobiliare della provincia di Padova il valore di mercato relativo all'area di via Giambellino, e in particolare alle abitazioni site in stabili di seconda fascia varia dai 792,00 €/Mq ai 909,00 €/Mq presentando un valore medio pari a 851,00 €/Mq; per quanto riguarda gli stabili di fascia media si attesta invece attorno ad un valore di 1'138,00€/Mq oscillando dai 936,00 €/Mq ai 1'340,00 €/Mq.



Borsino Immobiliare di Padova

I dati forniti da Astalegale (*all.18*), relativamente a vendite giudiziali in zona limitrofa sono infine esigui e, relativamente alla zona, attestano un prezzo di aggiudicazione sui 680,00 €/Mq.

Ciò premesso, assumendo i dati metrici sviluppati e applicando il prezzo unitario desunto dall'indagine di mercato complessivamente eseguita (tenendo altresì conto dell'ubicazione degli immobili, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona, delle qualità costruttive del fabbricato, delle parti accessorie, del grado di vetustà e dello stato generale di conservazione dell'immobile e della mancanza di box auto), si procede alla valutazione adottando la formula a seguire e prendendo come valore di riferimento 1'000,00 €/Mq.

Si precisa che il valore unitario al metro quadrato esposto tiene già in debita considerazione dei fattori riduttivi definiti dalle caratteristiche intrinseche del fabbricato.

$$Va = S \times Vum \times K1 \times K3 \times K4 \times K5$$

*Va* = valore attuale

*S* = superficie in Mq

*Vum* = valore unitario medio di mercato

*K1* = coefficiente di vetustà, usura, manutenzione

*K2* = distributivo, taglio, balconi, presenza ascensore

*K3* = posizione, orientamento, affaccio

*K4* = efficienza energetica, riscaldamento

*K5* = finiture



Sviluppando i calcoli secondo la formula di cui sopra e con la superficie commerciale calcolata secondo il criterio di calcolo UNI 10750:2005 aggiornata dalla UNI EN 15733:2011 (punto J.01) si ottengono i seguenti valori:

**Appartamento e pertinenza sub. 21-22**

Superficie commerciale totale .....	Mq	81,00
Valore di mercato di zona.....	€/Mq	1'000,00
Deprezzamento del 15% .....		0,15
Valore di mercato 5% per qualità.....	€/Mq	850,00
<b>Totale.....</b>	<b>€</b>	<b>68'850,00</b>
<b>Arrotondato a.....</b>	<b>€</b>	<b>69'000,00</b>

Si specifica infine che in fase di stima, si è assunto il principio di assoluta prudenzialità evitando accuratamente di prendere in esame picchi negativi e positivi del mercato ingiustificati.

**J.03 - A.P.E. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

Non si procede alla redazione dell'attestato di prestazione energetica sulla base delle comunicazioni depositate dai Giudici della Sezione Fallimenti ed Esecuzioni, in Cancelleria del Tribunale di Padova in data 15.04.2016 per i quali, trattandosi di vendita forzata non è d'obbligo applicare l'art. 6 del D.Lgs. 192 del 2005 così come modificato dal D.L. 4 giugno 2013 n. 63, convertito nella legge 3 agosto 2013 n. 90 e successivamente dal D.L. 23 dicembre 2013 n. 145 convertito nella legge 21 febbraio 2014 n. 9, riferibile ai soli trasferimenti negoziali / contrattuali.

Alla luce di quanto sopra descritto la scrivente consulente, Arch. Anna Pavoni, espone

**IL VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO**

degli immobili di cui al LOTTO UNICO oggetto della seguente procedura, nello stato di fatto in cui si trovano è stimato in € 69'000,00 (Euro Sessantanovemila/00) cui vanno detratti € 13'000,00 (Euro Tredicimila/00) per il ripristino allo stato dei luoghi approvato.

Il valore degli immobili di proprietà [redacted] oggetto della procedura è valutato pertanto pari a € 56'000,00 (Euro Cinquantaseimila/00).



**PDF Eraser Free**

**AP**  
*Anna Pavoni*  
ARCHITETTO

Quota parte Sig.ra ..... proprietà per 1/2, € 28'000,00 (Euro Ventottomila/00).  
Quota parte Sig. .... proprietà per 1/2, € 28'000,00 (Euro  
Ventottomila/00).

La scrivente consulente, ringraziando per l'incarico rimane a disposizione del Sig. Giudice per ogni precisazione o chiarimento ritenuti opportuni.

Massanzago, 15 Febbraio 2024

C.T.U.  
Dott. Arch. Anna Pavoni

.....

