

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA
Sezione I Civile

ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da

contro

R.G.E. 3/2025

Perizia di Stima

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio Stima
dei beni

GIUDICE ESECUTORE
Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni

CUSTODE GIUDIZIARIO
Notaio Dott.ssa Maria Eugenia Baccaglioni

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



ELABORATO PERITALE

La sottoscritta Dott. Arch. Anna Pavoni, C.I. n. CA94996IR, C.F. PVNNA78C55E648L, iscritta all'Albo Professionale degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Padova al n. 3057, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici – Ramo Civile del Tribunale di Padova al n. 2662, in data 02.07.2025 veniva nominata dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni con incarico di "valutazione di stima dei beni pignorati" nell'ambito della procedura esecutiva R.G.E. 3/2025.

A seguito dell'accettazione dell'incarico mediante sottoscrizione digitale del verbale di giuramento dell'esperto in data 04.07.2025, la scrivente veniva incaricata di rispondere al quesito peritale in conformità al modello predisposto dai Giudici dell'Esecuzione della I Sezione Civile del Tribunale di Padova.

Sulla base degli accertamenti effettuati, si è provveduto alla redazione della presente relazione descrittiva estimativa articolata secondo criteri tecnico-scientifici e normativi.

La scrivente consulente ha svolto le seguenti attività istruttorie:

- Ispezione telematica presso l'Agenzia del Territorio per il reperimento dei documenti mancanti;
- Ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Padova – Servizio di Pubblicità Immobiliare;
- Verifica della regolarità edilizia presso il competente Ufficio Tecnico Comunale;
- Accertamenti urbanistici presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Noventa Padovana;
- Reperimento atti presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Padova e lo studio notarile Stocco;
- Sopralluogo dei fabbricati oggetto di stima;
- Indagine fotografica e rilievo schematico degli immobili;
- Indagine di mercato nel Comune di Noventa Padovana e territori limitrofi;
- Analisi comparativa dei prezzi di mercato relativi a beni consimili;
- Valutazione della situazione generale del mercato immobiliare;
- Considerazione di tutti i fattori positivi e negativi concorrenti alla stima.

La perizia è stata elaborata secondo il metodo comparativo, fondato sulla relazione analogica tra valori e caratteristiche di eventi noti e gli immobili oggetto di stima.

Il procedimento adottato è di tipo sintetico, volto a determinare un ordine di grandezza attendibile del più probabile valore venale, mediante l'utilizzo dei parametri forniti da:

- Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio;
- Offerte pubblicitarie;
- Borsino Immobiliare della Provincia di Padova;
- FIAIP – Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionisti.



Copia del presente elaborato peritale è stata trasmessa ai creditori procedenti e ai debitori, anche se non costituiti, entro il termine di 30 giorni antecedenti l'udienza fissata, in conformità all'art. 569 c.p.c. e all'art. 16-bis, comma 9, D.L. 179/2012. L'invio è stato effettuato a mezzo raccomandata A.R. e/o posta elettronica certificata, nel rispetto della normativa vigente in materia di sottoscrizione, trasmissione e ricezione dei documenti informatici.

La relazione è stata altresì trasmessa telematicamente al Tribunale di Padova e depositata in copia cartacea presso la Cancelleria competente, comprensiva di tutti gli allegati prodotti.



INDICE DEGLI ARGOMENTI

La presente relazione è stata elaborata e suddivisa in una successione numerata di capitoli che trattano in modo sistematico gli aspetti tecnici, giuridici, urbanistici ed estimativi dell'immobile oggetto di consulenza.

Documentazione acquisita integrativa reperita dal C.T.U.....	pag.05
Premessa: esame dei documenti depositati.....	pag.07
Risposte ai quesiti:	
Lotto 01.....	pag.09

Al fine di rispondere in modo esaustivo ai quesiti posti dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, la presente relazione è stata articolata in 10 punti principali:

- 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 dei beni
- 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
 - h.01 diritto di comproprietà
 - h.02 ubicazione, accessibilità toponomastica dei luoghi e inquadramento della zona
 - h.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 presente relazione di consulenza è allegata una raccolta documentale integrativa acquisita dalla scrivente Consulente Tecnico d'Ufficio nel corso dell'attività istruttoria.

Segue di seguito l'indice dei contenuti:

- All.01: Visura attuale per soggetto “ ”, Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova – Ufficio Provinciale Territorio, Servizi catastali
- All.02: Visura attuale per soggetto “ ”, Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova – Ufficio Provinciale Territorio, Servizi catastali
- All.03: NT 14141/26031 del 15.05.2006 (compravendita)
- All.04: N.T. 926/1267 del 15.01.2025, Padova (pignoramento)
- All.05: Estratto di mappa
- All.06: Elaborato planimetrico
- All.07: Elenco subalterni
- All.08: Visura storica per immobile, Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova – Ufficio Provinciale Territorio, Servizi catastali, Catasto terreni, Comune di Padova, Foglio 9, mappale 1053
- All.09: Rilievo fotografico
- All.10: D.I.A. 51/06 Prot. 0003058 del 21.02.2006
- All.11: Ispezione ipotecaria per soggetto “ ”
- All.12: Ispezione ipotecaria per soggetto “ ”
- All.13: N.I. 8362/35884 del 07.08.2008: ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo fondiario, Rep. 7099/5372 del 05.08.2008
- All.14: Cdu Prot. 017837 del 10.10.2025
- All.15: Permesso di Costruire Prat. 244/04 n. 5024 del 24.12.2004
- All.16: Agibilità
- All.17: Condominio
- All.18: Planimetria catastale sub 7
- All.19: Planimetria catastale sub 24
- All.20: Visura storica per immobile, Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova – Ufficio Provinciale Territorio, Servizi catastali, Catasto Fabbricati, Comune di Padova, Foglio 9, mappale 1053, subalterno 7
- All.21: Visura storica per immobile, Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova – Ufficio Provinciale Territorio, Servizi catastali, Catasto Fabbricati, Comune di Padova, Foglio 9, mappale 1053, subalterno 24
- All.22: Visura storica per immobile, Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova – Ufficio Provinciale Territorio, Servizi catastali, Catasto Fabbricati, Comune di Padova, Foglio 9, mappale 883



All.23: Visura storica per immobile, Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova – Ufficio Provinciale Territorio, Servizi catastali, Catasto Fabbricati, Comune di Padova, Foglio 9, mappale 889

All.24: Atto Rep. 374601/24492 del 02.11.2004, Notaio Roberto Doria, Padova.

All.25: Valori forniti da Astalegale



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

L'esecuzione immobiliare in oggetto interessa una unità residenziale e relativo box auto siti entrambi nel Comune di Noventa Padovana, Via Enrico Tazzoli n. 21.

In data 6 agosto 2025 ha avuto luogo il primo accesso agli immobili con le consuete operazioni fotografiche e di rilievo finalizzate alla verifica dello stato di conservazione, alla documentazione visiva degli ambienti e alla raccolta dei dati necessari per la redazione della presente relazione estimativa.

Tenuto conto della localizzazione e della conformazione fisica dei beni, la scrivente ritiene congruo e conforme agli interessi della procedura valutare il compendio immobiliare come **LOTTO UNICO**.

ESAME DEI DOCUMENTI

Ai sensi dell'art. 567 c.p.c. la sottoscritta scrivente, avviate le operazioni peritali, ha proceduto alla verifica della documentazione allegata all'istanza di esecuzione immobiliare promossa da
nei confronti dei Sig.ri

Il fascicolo della parte precedente risulta composto dai seguenti atti di rilevanza:

- I. Nota di iscrizione a ruolo datata 08.01.2025;
- II. Atto di pignoramento immobiliare;
- III. Istanza di vendita datata 24.01.2025;
- IV. Certificazione notarile del 15.01.2025, a firma del Notaio Dott. Vincenzo Calderini, dalla quale si evincono le formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile nonché la successione dei passaggi di proprietà, risultando gli immobili intestati per intero alla parte eseguita.

Si evidenzia che agli atti non risulta allegata copia del titolo di provenienza degli immobili. La scrivente ha pertanto provveduto a richiederne l'acquisizione mediante istanza formale rivolta all'Archivio Notarile Distrettuale di Padova, il quale, nonostante i ripetuti solleciti inoltrati a far data dal 15.07.2025, non ha ad oggi provveduto a fornire la documentazione



richiesta. Copia del suddetto atto è stata comunque reperita tramite l'incaricato ad hoc del Custode Giudiziario, dott. Enrico Poletto di A.P.E.P., che ha provveduto a trasmetterla alla scrivente.



Si rappresenta che, nonostante i reiterati tentativi effettuati a far data dal 15 luglio 2025, non è stato possibile reperire copia dell'atto in oggetto presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Padova. Si precisa, inoltre, che è stata visionata esclusivamente una copia dell'atto medesimo, fornita da A.P.E.P.

A.03 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE

A seguito di verifica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Padova – Territorio (*all.01-02*), gli immobili oggetto di stima risultano censiti come segue:

Comune di Noventa Padovana (F962) – Catasto Fabbricati

Foglio	Partic.	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita
9	1053	7	C/6	2	24 Mq	€ 50,82
9	1053	24	A/2	2	6 vani	€ 697,22

E risultano intestati a:

Diritto reale: Proprietà (1/2)

Diritto reale: Proprietà (1/2)

Tali risultanze trovano conferma nel verbale di pignoramento trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Padova – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, 7868 del 19.12.2024, con nota di trascrizione n. 926/1267 del 15.01.2025 (*all.04*)

A.04 - CONFINI DELLA PROPRIETA'

Come rilevato dall'estratto di mappa (*all.05*) dall'elaborato planimetrico (*all.06-07*) nonché dal sopralluogo effettuato in data 6 agosto 2025, la proprietà confina:

Nel complesso:

- a Nord: mapp. 889 (altra ditta)
- a Sud: mapp. 1054 (altra ditta)
- a Est: mapp. 851 (altra ditta)
- a Ovest: mapp. 883 (altra ditta)

Nello specifico l'appartamento cui al sub.24 confina:

- a Sud: sub. 25, sub.30 (altra ditta)
- a Ovest: sub. 23 (altra ditta)



Il garage cui al sub.7 confina:

- a Sud: sub. 1 (b.c.n.c.)
- a Est: sub. 8 (altra ditta)
- a Ovest: sub. 6 (altra ditta)

A.05 - DESCRIZIONE SPECIFICA DEGLI IMMOBILI

L'unità immobiliare oggetto di stima è costituita da un alloggio duplex ubicato al piano primo e secondo sottotetto, in posizione d'angolo Nord-Est, facente parte di un fabbricato condominiale denominato "Condominio Tazzoli", e annesso box auto di pertinenza collocato al primo piano sottostrada del condominio stesso.



Vista del fabbricato da Nord-Est, via Tazzoli

Il fabbricato insiste su un lotto di terreno di conformazione rettangolare, con orientamento prevalente Nord-Est/Sud-Ovest, avente superficie complessiva pari a circa mq 976,00 (all.08).

L'area risulta integralmente recintata mediante cordolo in cemento e cancellata metallica; l'accesso avviene dal lato Ovest, tramite varco pedonale, nonché dal lato Nord, mediante cancello carrabile che immette al piano interrato ove sono collocati i box auto. Sempre sul lato Nord si rinvengono due accessi pedonali esclusivi a servizio di altre unità abitative poste al piano terra.



Tutti gli accessi al compendio risultano prospicienti i mappali nn. 883 e 889, catastalmente censiti con destinazione a seminativo, ma di fatto asfaltati e attualmente intestati al Comune (*all.22-23*).

Sotto il profilo architettonico, l'edificio non presenta elementi di particolare pregio, potendosi qualificare lo stato conservativo e manutentivo come discreto (*all.09*).

Le facciate risultano intonacate e tinteggiate di colore giallo; la copertura è a falde, con manto presumibilmente in coppi; le lattonerie sono in lamiera verniciata.

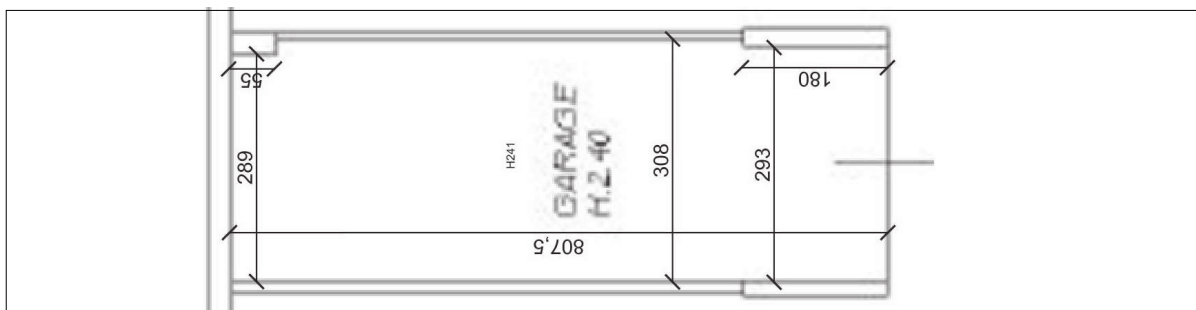
I serramenti sono in legno con vetrocamera, corredati da scuri color legno; soglie e davanzali in granito.

Non è presente un vero e proprio androne di ingresso bensì un corridoio che conduce al vano scala; manca altresì impianto ascensore.

Relativamente all'unità immobiliare in oggetto la distribuzione interna, come da elaborati planimetrici allegati (*all.10*), si sviluppa per una superficie commerciale complessiva stimata in circa mq 101,00 incluso garage e poggioli.

Composizione dell'immobile:

- Piano interrato: garage di mq 24,85;
- Piano primo: soggiorno mq 24,80; cucina (urbanisticamente camera) mq 12,58; bagno mq 4,42; disimpegno mq 2,60; ripostiglio sottoscala mq 2,00; poggiolo mq 5,17; poggiolo mq 5,64;
- Piano secondo sottotetto: camera (urbanisticamente locale sottotetto praticabile) mq 11,83; camera (urbanisticamente locale sottotetto praticabile) mq 15,78; bagno mq 4,34; atrio mq 3,69; poggioli di mq 5,71 e mq 5,19.



Estratto da DIA 51/2006

Pianta del garage al piano interrato e rilievo schematico del 6.08.2025

studio@architettopavoni.it - info@pec.architettopavoni.it





Vista del soggiorno e della cucina



L'ingresso dell'unità immobiliare, ubicato al piano primo, è individuato in corrispondenza della porzione antistante il ripostiglio ricavato al di sotto della scala interna di collegamento, leggermente arretrata rispetto al filo del soggiorno, costituendo rientranza funzionale.

Sul soggiorno prospettano la cucina e un disimpegno antistante il servizio igienico; in questo spazio, in prossimità della scala, si trova una nicchia atta ad ospitare la lavatrice. Soggiorno e cucina risultano entrambi dotati di affaccio su poggiosi.

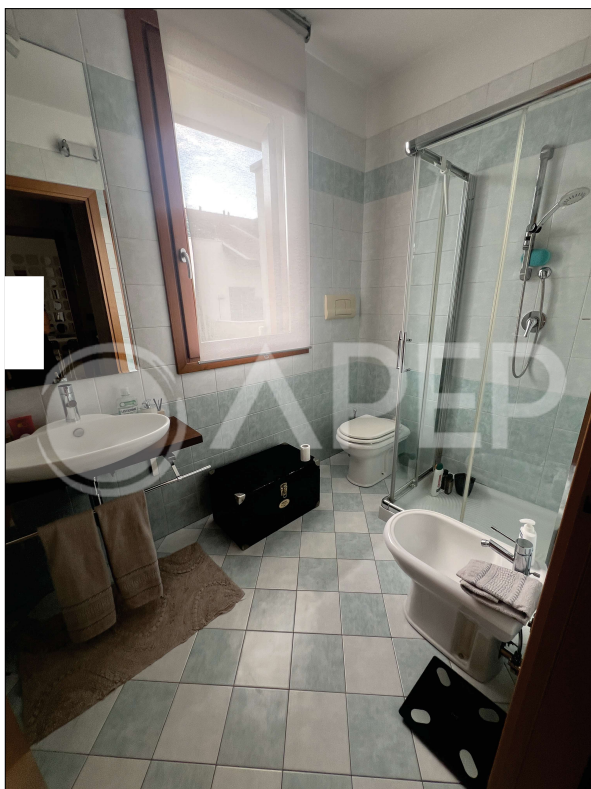
La scala, rivestita in legno, conduce al piano sottotetto, ove sono collocati un secondo servizio igienico, illuminato da lucernario, nonché due locali adibiti a camere, urbanisticamente qualificati come sottotetto non abitabile, anch'essi prospicienti su poggiosi.



Vista della camera padronale al piano secondo – sottotetto
Urbanisticamente sottotetto praticabile non abitabile

Il bagno al piano primo è dotato di servizi igienici e box doccia; al piano secondo sottotetto è presente ulteriore servizio igienico con sanitari lavabo e vasca.





Vista del bagno al piano secondo - sottotetto

A livello finiture le pavimentazioni al piano primo nei locali ingresso, soggiorno, cucina (urbanisticamente camera) e nei bagni si presentano in ceramica/gres; al piano secondo sottotetto invece, nelle camere (locali praticabili non abitabili), si mostrano in legno con posa a correre.

Pareti e soffitti risultano intonacati e tinteggiati; i bagni presentano rivestimenti ceramici a muro; al piano secondo sottotetto è presente una copertura con travi a vista.

Per quanto riguarda gli impianti sono presenti:

- Raffrescamento mediante split in zona giorno e camera matrimoniale (sottotetto praticabile non abitabile);
- Riscaldamento con termosifoni tradizionali e scaldasalviette nei bagni;
- Caldaia con libretto impianto visionato, ultima manutenzione registrata anno 2023 (oggi in formato digitale);
- Impianto citofonico.



Sul lato Nord del fabbricato, al piano interrato, è ubicato un box auto di circa mq 24,00, accessibile mediante basculante in alluminio.

L'immobile, raggiungibile tramite scala esterna posta in prossimità dell'ingresso Ovest, o rampa di accesso carrabile sita a Nord-Est, si presenta in buono stato, con pavimentazione in cemento liscio, pareti in blocchi cementizi tinteggiati e soffitto tinteggiato. In prossimità dell'ingresso è collocato un rubinetto per l'acqua.



Vista del box auto

Per una più puntuale rappresentazione dello stato dei luoghi e delle finiture in generale, si rinvia alla documentazione fotografica allegata alla presente relazione (all.09).

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 Consulente Tecnico d'Ufficio ha provveduto ad effettuare le opportune ricerche catastali mediante acquisizione di visure aggiornate alla data di conferimento dell'incarico.

L'identificativo catastale degli immobili (*all.01-02*) risulta conforme alla consistenza rilevata in loco nonché alla descrizione contenuta nell'atto notarile di provenienza reperito da A.P.E.P.

I dati catastali attualmente risultanti non presentano difformità rispetto a quanto riportato nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento (*all.04*) e nell'istanza di vendita. Si ritiene pertanto che i beni immobili oggetto di stima siano correttamente identificati.

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

Gli immobili risultano attualmente occupati dalla debitrice esecutata Sig.ra

Alla luce delle caratteristiche strutturali e funzionali del compendio immobiliare, nonché della destinazione urbanistica e dell'uso cui i beni risultano attualmente adibiti, la sottoscritta Consulente Tecnico d'Ufficio, in adempimento al mandato conferito, reputa conforme agli interessi della procedura esecutiva e pertanto congruo, disporre la vendita del compendio medesimo in un **UNICO LOTTO**.

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;

La sottoscritta Consulente Tecnico d'Ufficio, all'esito delle verifiche espletate in conformità al quesito, non ha rilevato la sussistenza di formalità afferenti vincoli, oneri o gravami della tipologia indicata, suscettibili di incidere sui beni pignorati. Parimenti, non sono emerse né risultano esibite trascrizioni relative ad atti di asservimento urbanistico, oneri reali, servitù di uso o di abitazione opponibili alla presente procedura esecutiva (*all.24*)

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 base della certificazione notarile acquisita agli atti e delle risultanze delle ispezioni ipotecarie e catastali effettuate dalla sottoscritta Consulente Tecnico d'Ufficio presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Padova, Servizio di Pubblicità Immobiliare, si ricava la seguente situazione aggiornata alla data del 15 luglio 2025 (*all.11-12*).

ISCRIZIONI

- **Ipoteca volontaria** iscritta a garanzia di mutuo fondiario, rogata in data 05.08.2008 dal Notaio Stocco in Este, Rep. 7099/5372, trascritta con nota di iscrizione n. 8362/35884 del 07.08.2008 (*all.13*);
A favore di:
Contro:
per la quota di ½ ciascuno
Relativamente a: Foglio 9, mappale 1053 e subalterno 7,24

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- **Verbale di pignoramento immobiliare**, trascritto con nota n. 926/1267 del 15.01.2025, Rep. 7869 del 19.12.2024, Padova (*all.04*);
A favore di:
Contro:
per la quota di ½ ciascuno
Relativamente a: Foglio 9, mappale 1053 subalterno 7,24



Alla data del 15 luglio 2025, presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Padova, Servizio di Pubblicità Immobiliare, non risultano iscritte né trascritte ulteriori formalità riferite agli immobili oggetto della presente relazione peritale oltre a quelle già menzionate.

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'

Dalle verifiche effettuate si rileva che non sussistono diritti di comproprietà in capo a soggetti estranei alla procedura esecutiva. Il diritto di proprietà sull'immobile risulta intestato per intero (quota 1/1) ai debitori esecutati in quota parte (1/2 ciascuno).

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

In via preliminare, si evidenzia che gli immobili oggetto della presente relazione, ubicati nel Comune di Noventa Padovana, sono facilmente accessibili e raggiungibili.

I beni si trovano nella frazione di Oltrebrenta, in posizione ben collegata con la viabilità principale servita anche dal trasporto pubblico locale.

La zona è residenziale e tranquilla, ma al tempo stesso vicina ai servizi essenziali e alle fermate del trasporto pubblico.

La conformazione urbanistica rende la via facilmente percorribile sia in auto che a piedi, con accessi diretti alle abitazioni e ai fabbricati circostanti.



In conformità al Certificato di Destinazione Urbanistica trasmesso a mezzo PEC in data 10 ottobre 2025 (*all.14*), l'immobile censito al Foglio 9, mappale 1053, ai sensi del Piano degli Interventi vigente, risulta ricadere in Zona Territoriale Omogenea C1/5 Oltrebrenta, disciplinata dall'art. 23 delle Norme Tecniche Operative, nonché ricompreso all'interno del Perimetro di Zona Degradata da attuarsi mediante Piano di Recupero, normato dall'art. 6 delle medesime N.T.O.

L'unità immobiliare ricade altresì in vincoli tecnologici e fasce di rispetto, con specifico riferimento ai Centri abitati di cui al Codice della Strada, come richiamato dall'art. 57 delle N.T.O.

Sulla base degli elaborati del Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), l'area oggetto di indagine risulta interessata dai seguenti vincoli e prescrizioni:

- Vincoli e pianificazione territoriale: vincolo sismico ai sensi dell'OPCM 3274/2003, come disciplinato dall'art. 15 delle Norme Tecniche; pianificazione di livello superiore ricadente nell'ambito del bacino scolante in laguna, ai sensi dell'art. 25 bis delle medesime Norme Tecniche.
- Fragilità: compatibilità geologica ai fini urbanistici qualificata come "area idonea a condizione" (artt. 34 e 36 N.T.); presenza di aree soggette a dissesto idrogeologico, individuate quali zone esondabili o a ristagno idrico (art. 38 N.T.); ulteriori componenti riconducibili alle aree rappresentative dei paesaggi storici del Veneto – Pianura Agropolitana Centrale (art. 16 bis N.T.).
- Trasformabilità: azioni strategiche riferite ad aree di urbanizzazione consolidata, a destinazione prevalentemente residenziale (artt. 52 e 53 N.T.); valori e tutele con inclusione parziale negli ambiti di connessione naturalistica di I grado (art. 92 bis N.T.).

Stando al Piano di Gestione Rischio Alluvioni (P.G.R.A.) l'area è classificata in classe di non pericolosità.

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

A seguito di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Noventa Padovana, nonché dell'esame della documentazione trasmessa via e-mail dal medesimo Ente in data 03.09.2025 e del colloquio telefonico intercorso con il personale tecnico comunale finalizzato alla verifica della eventuale sussistenza di ulteriori provvedimenti edilizi afferenti le unità immobiliari oggetto della presente relazione, si è potuto accertare che le stesse risultano disciplinate ed edificate in conformità ai seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di costruzione per l'esecuzione di opere edili o di trasformazione urbanistica n. 5024-A del 24.12.2004, Prat. 244/2004, Prot. n. 015135 (*all.15*)



- Denuncia di Inizio attività, D.I.A. 51/06 Prot. 0003058 del 21.02.2006 “*variante in corso d’opera al permesso di costruire n. 5024-A del 24.12.2004*” (all.10)
- Autorizzazione di Agibilità Prot. 0005861/2006 del 07.04.2006 “*Permesso di Costruire 5024 del 24.12.2004 e succ. variante D.I.A. pratica edilizia n. 51/2006 del 21.02.2006*” (all.16)

Gli immobili in oggetto risultano regolarmente denunciati presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Padova – Territorio, Catasto dei Fabbricati e dei Terreni, Comune di Padova.

Lo stato dei luoghi, come accertato in sede di sopralluogo, non risulta conforme né alle risultanze catastali né alle prescrizioni urbanistiche vigenti.

Si precisa che il diverso posizionamento della parete di chiusura della scala al piano primo, rientrando nell’ambito delle tolleranze costruttive di cui alla normativa vigente, non incide sulla regolarità edilizia dell’immobile.

Diversamente, si riscontrano le seguenti difformità urbanistiche:

- Le camere ricavate al piano secondo sottotetto non possono essere considerate abitabili, trattandosi di locali qualificabili come sottotetti praticabili e non abitabili.
- La cucina ubicata al piano primo, ai sensi dell’art. 37.4, comma 1, lett. c) del Regolamento Edilizio, deve essere ripristinata nella sua originaria destinazione a camera da letto ⁽¹⁾.

Nota:

È stata sottoposta a valutazione e discussione con l’Ufficio Tecnico la possibilità di procedere alla trasformazione della camera singola ubicata al piano secondo, attualmente qualificata sotto il profilo urbanistico quale sottotetto praticabile non abitabile, in vano destinato a camera da letto. Tale ipotesi progettuale si fonderebbe sull’incremento dell’altezza media dell’ambiente sino al raggiungimento dello standard normativamente richiesto, con contestuale riduzione della superficie utile mediante l’inserimento di armatura fissa lungo la parete perimetrale di minore altezza. Tuttavia, si evidenzia che il vigente Regolamento Edilizio prescrive, per gli alloggi dotati di una sola camera da letto, una superficie minima del vano pari a mq 14,00, con conseguente incompatibilità della soluzione prospettata rispetto ai parametri cogenti.



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

Come da riscontro pervenuto dal Condominio, e in particolare dall'amministrazione Briani, meglio dettagliato nella documentazione allegata (all.17), ed in particolare nel report analitico riferito agli ultimi tre esercizi condominiali, si rileva che l'ammontare complessivo delle posizioni insolute, alla data odierna, risulta pari ad euro 1.233,45.

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, le superfici vengono considerate nella loro estensione planimetrica complessiva, comprensive degli accessori diretti e al lordo dei muri, secondo i seguenti criteri:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici delle pareti divisorie interne non portanti;
- 50% delle superfici delle pareti portanti interne e perimetrali.



La superficie complessiva viene arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso, conformemente a quanto previsto dal D.P.R. 138/1998.

Sulla base dello sviluppo dei calcoli effettuati, si può prevedere quanto segue:

Voce di computo	Superficie (mq)	Coefficiente	Superficie utile (mq)
Area abitabile piano primo	54,00	100%	54,00
Poggiolo Nord piano primo	6,00	35%	2,10
Poggiolo Est piano primo	6,60	35%	2,31
Sottotetto praticabile non abitabile piano secondo (H media minima < 240 cm)	32,00	50% ⁽²⁾	16,00
Area abitabile piano secondo	9,36	100%	9,36
Poggiolo Nord piano secondo	6,30	35%	2,20
Poggiolo Est piano secondo	6,85	35%	2,40
Box auto	25,40	50%	12,70
Totale superficie commerciale	-	-	101,07
Arrotondamento	-	-	101,00

La superficie commerciale complessiva dell'immobile è pertanto pari a mq 101,00.

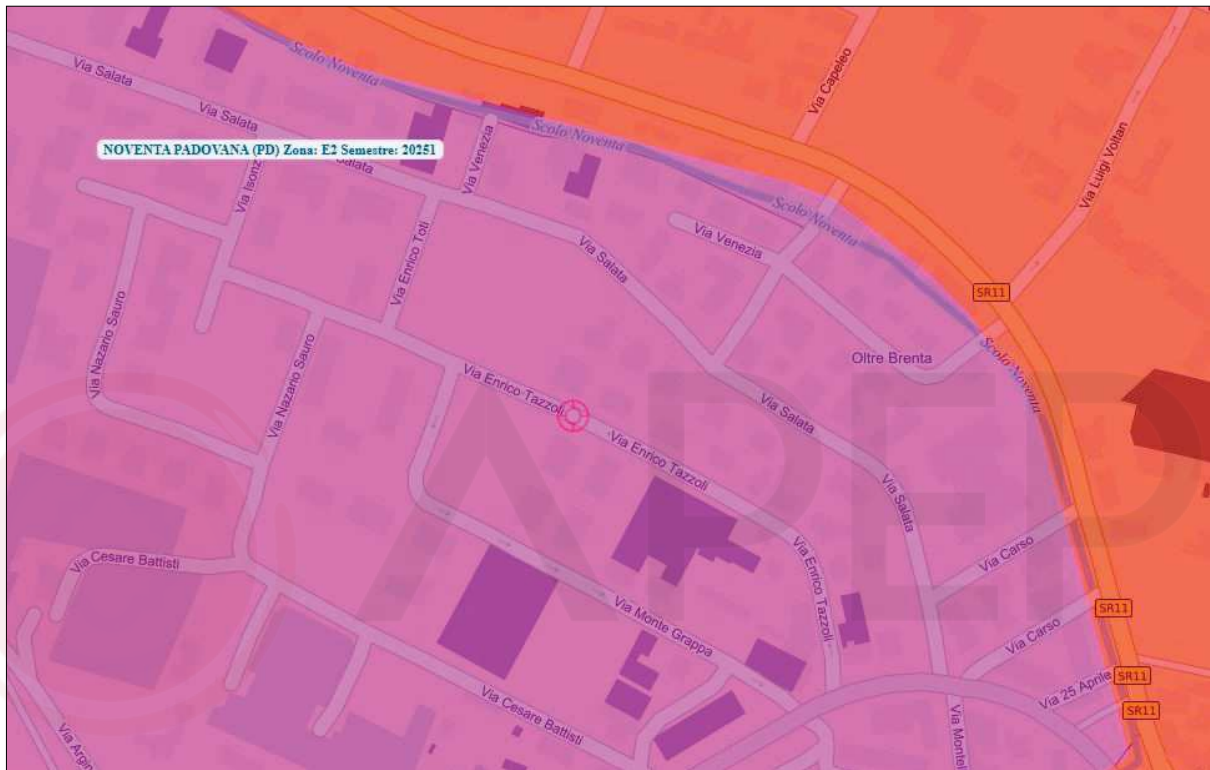
Nota:

Ai fini della determinazione della superficie commerciale dell'immobile de quo, si precisa che, sebbene il sottotetto debba ordinariamente essere computato nella misura del 35% della sua estensione, in considerazione dello stato di conservazione, delle caratteristiche costruttive e delle finiture riscontrate, si è ritenuto conforme a criteri di equità e ragionevolezza procedere alla sua valutazione nella misura del 50%, onde garantire una rappresentazione più aderente alla realtà sostanziale ed al valore effettivo del bene.



J.02 - STIMA ANALITICA DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto della presente stima risultano ubicati nel Comune di Noventa Padovana, ricadenti in zona OMI E2 – Suburbana, località Oltre Brenta, comprendente le vie Salata, Oltre Brenta, Argine Sinistro Brenta e IV Novembre, con destinazione urbanistica residenziale.



Estratto GEOPOI zona E2- Destinazione residenziale

Secondo la banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia delle Entrate, i valori di mercato per le abitazioni civili in tale area risultano i seguenti:

- Stato conservativo ottimo: da € 1.350,00 a € 1.750,00/mq
- Stato conservativo normale: da € 950,00 a € 1.400,00/mq
- Abitazioni di tipo economico: da € 800,00 a € 1.100,00/mq

Stando all’indagine di mercato eseguita, i prezzi medi degli immobili ubicati nella zona Oltrebrenta risultano variabili tra € 1.135,00/mq ed € 1.795,00/mq.

Secondo i dati acquisiti dal portale Astalegale.net (all.24), sono state rilevate n. 2 procedure esecutive insistenti in via Tazzoli, delle quali soltanto una risulta corredata da elementi idonei a consentire l’individuazione di un parametro di mercato espresso in valore unitario



al metro quadrato. In particolare, un appartamento della superficie di mq 123,00, stimato in sede peritale in € 98.000,00, è stato successivamente aggiudicato al prezzo di € 42.000,00.

Le valutazioni di stima degli immobili ubicati nella zona Oltrebrenta appaiono invece superiori a numero, risultando comprese tra € 625,00/mq ed € 877,00/mq, mentre i valori di aggiudicazione rilevati oscillano tra € 371,00/mq ed € 500,00/mq.

Tutto ciò premesso, facendo propri i dati metrici rilevati e applicando il valore unitario al metro quadrato individuato a seguito dell'attività istruttoria condotta, tenuto conto:

- dell'ubicazione degli immobili;
- delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del contesto urbano;
- delle qualità costruttive del fabbricato;
- del grado di vetustà e dello stato generale di conservazione;

si procede alla determinazione del valore estimativo adottando il principio di prudenzialità e assumendo quale parametro di riferimento un valore unitario di € 1.400,00/mq.

Tale valore tiene già in debita considerazione i fattori riduttivi derivanti dalle caratteristiche intrinseche dell'immobile, evitando l'influenza di picchi di mercato ingiustificati.

La formula adottata per il calcolo è la seguente:

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

Va = valore attuale *S = superficie commerciale (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 i criteri normativi UNI 10750:2005, UNI EN 15733:2011 e UNI 11558:2014 (punto J.01), si ottiene:

Voce di calcolo	Valore
Superficie commerciale	101,00 mq
Valore unitario di riferimento	€ 1.400,00/mq



Deprezzamento stimato (15%)	€ 1.190,00/mq
Valore estimativo complessivo	€ 120.190,00

J.03 – ADEGUAMENTI ALLA STIMA

Per il ripristino della conformità urbanistica si preventivano circa € 3.000,00 (Euro Temila/00) comprensivo di opere murarie, tracce, demolizioni, ripristini e nuovo impianto idraulico.

J.04 - A.P.E. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Non si è proceduto alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) in quanto, sulla base delle comunicazioni depositate dai Giudici della Prima Sezione Fallimenti ed Esecuzioni presso la Cancelleria del Tribunale di Padova in data 15 aprile 2016, è stato chiarito che per le vendite forzate non trova applicazione l'art. 6 del D.Lgs. 192/2005, come modificato dal:

- D.L. 4 giugno 2013 n. 63, convertito nella L. 3 agosto 2013 n. 90;
- D.L. 23 dicembre 2013 n. 145, convertito nella L. 21 febbraio 2014 n. 9.

Tale obbligo è infatti riferibile esclusivamente ai trasferimenti negoziali e contrattuali, e non alle alienazioni derivanti da procedura esecutiva.

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

IL VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO degli immobili, determinato secondo criteri prudenziali e tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli stessi, è pari a:

€ 120.190,00 (Euro Centoventimilacentonovanta/00) arrotondato a € 120'000,00 (Euro Centoventimila/00) cui vanno detratti € 3.000,0 (Euro Tremila/00) per il ripristino della conformità urbanistica e catastale.

Il valore degli immobili oggetto di stima è valutato pari a € 117'000,00 (Euro Centodiciassettemila/00).

Quota parte Sig.	€ 58.500,00
Quota parte Sig.ra	€ 58.500,00



CONCLUSIONI E CONGEDO

La scrivente Consulente, ringraziando per l'incarico conferito, dichiara di aver adempiuto ai compiti assegnati con scrupolo, imparzialità e competenza, e rimane a completa disposizione dell'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione per ogni eventuale precisazione, chiarimento o integrazione ritenuti opportuni.

Massanzago, 5 Dicembre 2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
C.T.U

Dott. Arch. Anna Pavoni

.....

