

**TRIBUNALE DI PADOVA**

**Esecuzione Immobiliare n. 203/2025 R.G.E.**

**G.E. dr.ssa Silvia Segalina**

contro

**INTERVENTO**

**INDICE:**

<b>1.0. PREMESSA.....</b>	<b>2</b>
<b>2.0. ATTIVITA PERITALI.....</b>	<b>3</b>
<b>2.1. DITTA INTESTATA .....</b>	<b>3</b>
<b>2.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....</b>	<b>3</b>
<b>3.0. DESCRIZIONE DEI LUOGHI .....</b>	<b>5</b>
<b>4.0. ESAME SITUAZIONE EDILIZIA .....</b>	<b>7</b>
<b>4.1.DIFFORMITA.....</b>	<b>7</b>
<b>4.2. PREVENTIVO REGOLARIZZAZIONE .....</b>	<b>8</b>
<b>5.0. DESTINAZIONE URBANISTICA .....</b>	<b>8</b>
<b>6.0. CORRISPONDENZE LOTTO UNICO.....</b>	<b>8</b>
<b>7.0. PROVENIENZA .....</b>	<b>8</b>
<b>7.1. SCRITTURE PREGIUDIZIEVOLI .....</b>	<b>11</b>
<b>8.0. CRITERIO DI STIMA .....</b>	<b>12</b>
<b>8.1. STIMA DEI BENI LOTTO UNICO .....</b>	<b>13</b>
<b>9.0. CONFINI.....</b>	<b>15</b>
<b>10.0. OCCUPAZIONE.....</b>	<b>15</b>
<b>11.0. SPESE CONDOMINIALI.....</b>	<b>15</b>
<b>12.0. SULLA QUALITÀ ENERGETICA .....</b>	<b>15</b>



**TRASCRIZIONE UPI Padova del 28 luglio 2025 nn 29926/20851**

“**Verbale Pignoramento Immobili** atto U.G. Trib.le Padova 27.06.2025 rep. n.

4308 a favore

**a carico**

colpisce i seguenti immobili

\* per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà

- **C.F. SANT'ANGELO DI PIOVE DI SACCO - PADOVA – Foglio 9 particella 392**

sub 1 b.c.n.c. cortile commune ai sub 2, 3, 7, 8

sub 2 A3 - abitazione di tipo economico consistenza 3,5 vani

sub 3 A3 - abitazione di tipo economico consistenza 2,5 vani

sub 7 C3 - laboratori per arti e mestieri consistenza 114mq

sub 8 C6 - stalle, scuderie, rimesse, autorimesse consistenza 33mq

- **C.T. stesso Comune Fig. 9 part.lla 392** ente urbano consistenza are 13.52

- **C.F. stesso Comune part.lla 799** C3 - laboratori per arti e mestieri consistenza 205mq.

\* per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà **C.T. Fig. 9 partlla 393** T - Terreno are 00.42

SI PRECISA quanto segue:”gli immobili, meglio descritti nella sezione b - immobili, della presente nota, vengono sottoposti a pignoramento e lo stesso deve intendersi esteso a tutti i diritti, le servitu', pertinenze, relative accessioni, accessori e frutti, come per legge.- il pignoramento viene trascritto per euro 152.188,38 oltre interessi e spese fino...”

## 1.0. PREMESSA

Trattasi di complesso immobiliare costituito da più corpi di fabbrica come di seguito:

- **CORPO 1** (part.lla 392 sub 2, sub 3, sub 8) tre unità: due appartamenti e un garage;

- **CORPO 2** (part.lla 392 sub 7) unità costituita da laboratorio, in aderenza e comunicante con altra unità non in procedura, e magazzino isolato a S/O del laboratorio (da demolire);

i corpi 1 e 2 con pertinente scoperto comune (part.lla 392 sub 1 ai sub 2, 3, 7, 8);



- **CORPO 3** (part.lla 799) singola unità isolata: laboratorio, in terza fila rispetto alla strada, a cui si accede dalla corte part.lla 392 sub 1.

**I suddetti CORPI per diritti di piena proprietà** di quota dell'intero in capo all'esecutato.

**NOTA 1:** qualora il CORPO 3 dovesse essere venduto singolarmente si dovrà gravare di servitù di passaggio la part.lla 392 sub 1.

**Inoltre per diritti di piena proprietà** di quota 1/2 (unmezzo) in capo all'esecutato

- **CORPO 4:** residuo di terreno fronte strada (part.lla 393 are 00.42) in comproprietà con terzi quest'ultimi non in procedura.

Per quanto sarà riferito in seguito, di tali beni si costituiranno **LOTTO UNICO**. Esaminati gli atti, eseguite le visure di verifica presso l'Agenzia Territorio S.P.I. di PD, acquisita presso l'Agenzia Territorio Catasto e presso l'U.T. del Comune di Sant'Angelo di Piove di Sacco la necessaria documentazione tecnica di supporto, presa visione degli atti di provenienza, ispezionati i luoghi, si relaziona.

## 2.0. ATTIVITA PERITALI

Lo scrivente procedeva all'ispezione degli immobili, alla presenza continua del sig. il 22.01.2026 ad ore 15.30, nel contempo eseguiva servizio fotografico di cui si allegano alcune stampe (All. 12 foto 1/13).

### 2.1. DITTA INTESTATA

### 2.2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Alla data odierna gli immobili per cui è procedura risultano come di seguito catastalmente identificati all'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Padova

\* **per diritti di piena proprietà** di quota **dell'intero 1/1** in capo all'esecutato

**CORPO 1** - Catasto Fabbricati Sant'angelo di Piove Sacco (PD) - **Foglio 9**

- **part.lla 392 sub 2** Cat. A/3 - cl 1 - vani 3,5 – S = 68mq – Rendita € 216,91

**Provenienza** da: Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dati superficie, Variazione di Classamento del 24/06/2009 Pratica n. PD0213278 in atti dal 24/06/2009 , Variazione di



classamento (n. 46881.1/2009) e Costituzione del 20/10/1997 in atti dal 20/10/1997 (n. 22334.1/1997);

- **part.lla 392 sub 3** Cat. A/3 - cl 1 - vani 2,5 – S = 38mq – Rendita € 154,94

**Provenienza** da: Variazione del 30/08/2017 Pratica n. PD0117444 in atti dal 30/08/2017 Aggiornamento planimetrico n. 33281.1/2017 , Variazione nel classamento del 24/06/2009 Pratica n. PD0213279 in atti dal 24/06/2009 Variazione classamento n. 46882.1/2009, Costituzione del 20/10/1997 in atti dal 20/10/1997 (n. 22334.1/1997);

- **part.lla 392 sub 8** Cat. C/6 - cl 1 - 33mq (Tot. 38mq) - Rendita € 61,35

**Provenienza** da: Variazione 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie, Variazione classamento del 27/09/2005 Pratica n. PD0239747 in atti dal 27/09/2005 Variazione di classamento n. 52322.1/2005, Variazione della destinazione del 27/09/2004 Pratica n. PD0221447 in atti dal 27/09/2004 Magazzino-Garage (n. 15786.1/2004) e (altre) del 14/07/2004 Pratica n. PD0172374 in atti dal 14/07/2004 Porzioni da sconfinamento n. 4536.1/2004;

- **part.lla 392 sub 1** corte comune b.c.n.c. ai sub 2, 3, 7 e 8

**Provenienza:** COSTITUZIONE del 20/10/1997 in atti dal 20/10/1997 (n. 22334.1/2/1997);

tutte le particelle al p.T (da visure catasto) Via A. Gramsci insistono su area distinta

**Catasto Terreni** Comune Sant'Angelo Piove Sacco (PD) **Fg. 9 part.lla 392** e.u. are 13.52,

**Provenienza** da: Tipo Mappale del 12/12/2001 Pratica n. 33237 in atti dal 12/12/2001 (n. 19412.2/2001) e Frazionamento 26/07/1995 in atti dal 26/07/1995 (n. 1999.2/1995) e da Impianto meccanografico 29/03/1972

**CORPO 2 - Catasto Fabbricati Sant'angelo di Piove Sacco (PD) - Foglio 9**

- part.lla 392 sub 7 Cat. C/3 - cl 2 - 114mq (Tot. 127mq) - Rendita € 229,62

compresa corte comune part.lla 392 sub 1 b.c.n.c. ai sub 2, 3, 7 e 8;

**Provenienza** da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione del Classamento del 27/09/2005 Pratica n. PD0239747 in atti dal 27/09/2005 Variazione di Classamento n. 52322.1/2005 Variazione della Destinazione del 27/09/2004 Pratica n. PD0221447 in atti dal 27/09/2004 MAGAZZINO-GARAGE (n. 15786.1/2004) e (ALTRE) del 14/07/2004 Pratica n. PD0172374 in atti dal 14/07/2004 Porzioni da Sconfinamento n. 4536.1/2004

**CORPO 3 - Catasto Fabbricati Sant'angelo di Piove di Sacco (PD) - Foglio 9**

- part.lla 799 - Cat. C/3 - cl 3 - 205mq (Tot. 127mq) - Rendita € 487,02

compresa part.lla 799 ente urbano di are 09.05 (cfr. NOTA 1 pg 3 rigo 3);

**Provenienza** da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie e Variazione nel Classamento del 11/06/2013 Pratica n. PD0158439 in atti dal 11/06/2013 Variazione di Classamento (n. 114049.1/2013) e Costituzione del 11/06/2012 Pratica n. PD0160698 in atti dal 11/06/2012 Costituzione (n. 2916.1/2012)

\* **Inoltre** per diritti piena proprietà **quota 1/2** (unmezzo) in capo all'esecutato

**CORPO 4 - Catasto Terreni Sant'angelo di Piove di Sacco (PD) Foglio 9**



- part.lla 393 semin arbor cl 3 are 00.42 RD € 0,23 RA € 0,20;

**Provenienza** da: Frazionamento 26/07/1995 in atti 26/07/1995 (n.1999.2/1995).

A migliore e più precisa identificazione sono visure (v) e planimetrie (p) come di seguito:

Corpo 1: C.F [(All.1v(sub 2, sub 3 e sub 8)], planimetrie [(All.1pl(sub 2, sub 3 e sub 8)],

Corpo 2: C.F [(All.2v(sub 7)], planimetrie [(All.2pl(sub 7)],

per entrambi All. (1/2)1: elenco imm.li ed elab.to planimetrico e visura C.T. part.lla 392;

Corpo 3: (All. 3) C.F. visura e planimetria part.lla 799 e visura C.T.;

Corpo 4: (All. 4) visura C.T. part.lla 393 terreno residuo;

Per tutti i corpi All. 5: estratto di mappa.

### 3.0. DESCRIZIONE DEI LUOGHI

Zona di gravitazione: periferica.

Il complesso immobiliare, in Sant'Angelo di Piove di Sacco Via A. Gramsci nccc 10/12, con area cortilizia comune (C.F. part.lla 392 sub 1 al C.T. part.lla 392 e.u. are 13.52) a servizio dei Corpi 1 e 2 ed attualmente del Corpo 3; quest'ultimo insiste su area esclusiva (part.lla 799) a cui si accede dall'area cortilizia part.lla 392 sub 1 (comune ai sub 2,3, 7, 8).

Il complesso è delimitato da muretta di recinzione con sovrastante rete su stanti metallici, passo pedonale e ampia cancellata per carraio, retro semplice rete; in particolare si riscontra: non esiste delimitazione fra la corte part.lla 392 sub 1 e la corte, di altra ditta non in procedura, part.lla 200 sub 5 (cfr. All. 12 foto n. 9).

**Presenza di superfetazioni ed irregolarità edilizie.**

**CORPO 1** (part.lla 392 sub 2 e sub 3)

**Le unità ad uso civile abitazione** (part.lla 392 sub 2 e sub 3) a cui si accede dalla corte comune, sono come di seguito distribuite:

- **Sub 2** p.T. (h = 2,70 m): ingresso pranzo-cucina, bagno, una camera; esposizione sud;
  - **Sub 3** p.T. (h = 2,70 m): veranda ingresso cucina, bagno, una camera; esposizione sud;
- le due unità **sono attualmente comunicanti**; esiste sottotetto non ispezionabile;



struttura muraria ante 1967, finiture a seguito intervento di sistemazione interni: porte tamburate impiallacciate, pavimenti elementi in legno pluristrato prefinito, infissi legno doppio vetro, riscaldamento autonomo.

**Tutti gli impianti**, gas, elettrico, idro/termosanitario sono comuni alle due unità.

**L'unità ad uso autorimessa** (part.lla 392 sub 8) p.T, altezza ( $h_m = 2,80m$ ), dotata di basculante metallico, idonea all'uso cui è destinata, si accede dalla corte comune di cui porzione attualmente delimitata da cancelletto in legno (All. 12 foto n. 7).

**All'esame visivo** non si sono rilevate sulle murature perimetrali indiziali di natura statica, riserva sullo stato del primo solaio e struttura della copertura; presenza di risalita umidità e muffe da condense.

**Giudizio: mediocre; da regolarizzare.**

**CORPO 2** (part.lla 392 sub 7):

**unità** (part.lla 392 sub 7): struttura vetusta, copertura capanna, costituita da prima porzione destinata a laboratorio ( $h = 3,50m$ ), adiacente e **comunicante** con altra unità di terzi (non in procedura), buoni serramenti esterni, inoltre **altra porzione** (baracche **da DEMOLIRE**) attualmente destinata a magazzino isolato e distaccata (sud/ovest) dalla prima porzione.

**Giudizio: pessimo; da regolarizzare;**

**Nota: i corpi 1 e 2** con pertinente scoperto part.lla 392 sub 1 comune ai sub 2, 3, 7 e 8; allo stato attuale il confine fra la part.lla 392 sub 1 e la part.lla 200 sub 5 (*corte delle part.lla 200 sub 9 e sub 12 di altre ditte non in procedura*) non è evidenziato sul terreno, di più, le dette altre ditte, da sempre utilizzano il passaggio attraverso la corte 392 sub 1.

**CORPO 3** (Foglio 9 part.lla 799)

**L'unità destinata a laboratorio** (Foglio 9 part.lla 799): edificio artigianale ( $h = 6,90m$ ) edificato nel 2010, superficie di circa 227,00mq ed area scoperta; attuale accesso attraverso part..lla 392 sub 1 (cfr. NOTA 1 pg 3);

Tipologia muratura e copertura travi legno, pavimentazione cemento, idonei i portoni.



**Giudizio** edificato 2010, attuale stato di conservazione e di manutenzione: **sufficiente**;  
**da regolarizzare in quanto** deve essere completato ed inoltre è vincolato alla demolizione  
della porzione di cui al CORPO 2.

**Corpo 4:** residuo di terreno fronte strada (part.IIa 393 are 00.42) in comproprietà con terzi.  
Tale residuo appare già incorporato nella strada Via A. Gramsci.

#### 4.0. ESAME SITUAZIONE EDILIZIA

Visti i luoghi, esaminata la necessaria documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sant'Angelo di Piove di Sacco, il complesso edilizio, di cui le unità in analisi sono porzioni, risulta sia stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- edificazione ante 1967;
- All. 6 e 6.1: Concessione Edilizia in sanatoria ed abitabilità n. 213/843 dell'11.03.2008;
- All. 7: Permesso Costruire fabbricato laboratorio n.3879 prot. 2872/10 del 01.07.2010;

Lo stato odierno dei luoghi **NON** corrisponde a quanto autorizzato dall'U.T. del Comune.

**POSIZIONE EDILIZIA del complesso:** NON REGOLARE

#### 4.1. SULLE DIFFORMITÀ

**4.1.1** Rispetto alle tavole progetto Concessione Edilizia in sanatoria depositate in Comune:

a.: le unità 392 sub 2 e sub 3 allo stato attuale **costituiscono una singola unità abitativa**;

lo scrivente, alla luce dello stato attuale, ritiene preferibile procedere con una pratica edilizia in sanatoria per fondere le due unità;

b.: unità part.IIa 392 sub 7: porzione allo stato attuale comunicante con altra unità non in procedura: ripristino luoghi, porre in opera parete divisoria e separare gli impianti;

l'altra porzione è da demolire in quanto vincolata all'edificazione della part.IIa 799;

c.: fabbricato laboratorio part.IIa 799 da completare: necessita nuova pratica edilizia ed ulteriori verifiche, inoltre necessita DEMOLIRE la porzione di cui sopra;

d.: sulla corte comune part.IIa 392 sub 1 insistono baracche abusive da demolire.

#### 4.2. PREVENTIVO SOMMARIO REGOLARIZZAZIONE



La difformità di cui sopra dovranno essere regolarizzate, ai sensi degli art.li 46 comma 5 del DPR 380/2001 ed art. 40 ultimo comma L.47/85 **entro 120gg dall'aggiudicazione** (posto che l'acquirente, prima dell'offerta di acquisto, sia stato reso edotto dell'esistenza dell'illecito edilizio in narrativa), come di seguito di cui si preventiva costo di massima:

Per quanto descritto si preventiva la spesa per la regolarizzazione:

Pratica edilizia in sanatoria per fusione due unità 392 sub 2 e sub 3	€	2.500,00
Presentazione al Catasto Fabbricati di con redazione di nuova planimetria ed elaborato planimetrico	€	800,00
Pratica edilizia a completamento del fabbricato part.Ila 799	€	2.500,00
Demolizione della porzione part.Ila 392 sub 7 e baracche sul cortile, il tutto con <u>regolare smaltimento a pubblica discarica</u>	€	3.000,00
Sanzioni, oneri amministrativi e diritti segreteria (salvo diversi richiesti dall'amministrazione comunale)	€	1.500,00
<b>Previsione di spesa per regolarizzazione edilizia Totale</b>	<b>* €</b>	<b>10.300,00</b>

## 5.0. DESTINAZIONE URBANISTICA

Ai sensi delle NTA ricade in Zona Territoriale Omogenea C1 di completamento a medio-bassa densità inoltre alle norme del PAT vigente.

## 6.0. CORRISPONDENZE LOTTO UNICO

- gli odierni elementi identificativi dei beni (Cap. 2.2) **trovano corrispondenza** con quanto risulta dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita;
- le **planimetrie** depositate al Catasto Fabbricati **NON trovano corrispondenza** con lo stato attuale e con quanto autorizzato dall'U.T. Comune Sant'Angelo Piove di Sacco.

## 7.0. PROVENIENZA

Al ventennio i beni in procedura CORPI 1-2-3 e 4:

**1. All. 8: TRASCRIZIONE del 04/08/1995** – Reg. Part.re 13495 Registro Gen.le 20231



di COMPRAVENDITA del 27 luglio 1995 rep. n. 82474 Notaio Giuseppe Ponzi con cui gli immobili riportati in NCT al Foglio 9 part.lla 392 e part.lla 391, enti urbani sui quali sono stati costituiti gli immobili di cui alla procedura, pervenivano

**a favore**

-

C.F. per i diritti pari a **1/1 di nuda proprietà**, oltre alla quota di **1/2 nuda proprietà** del terreno, adibito a strada, censito stesso comune C.T. Foglio 9 part.lla 393 di are 00.42;

-

C.F. per i diritti pari a **1/2 di usufrutto**, oltre alla quota di **1/4 di usufrutto** del terreno, adibito a strada, censito stesso comune C.T. Foglio 9 part.lla 393;

-

C.F. per i diritti pari **1/2 di usufrutto**, oltre alla quota di **1/4 di usufrutto** del terreno, adibito a strada, censito stesso comune C.T. Foglio 9 part.lla 393; **e contro**

per i diritti pari a **1/1 di p.p.** degli immobili in Sant'angelo Di Piove Di Sacco (PD).

**A margine** della suddetta trascrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- In data 10 aprile 1997 ai nn. 9463/6623 di rettifica.

## 2. TRASCRIZIONE del 10/04/1997 – Reg. Particolare 6623 Reg. Generale 9463

(All. 9) Rettifica atto tra vivi - Compravendita del 13/03/1997 Rep. 89319 Not. Ponzi G. con cui gli immobili NCT **Foglio 9 Particella 387**, NCT **Foglio 9 Particella 391**, NCT **Foglio 9 Particella 392**, enti urbani su cui sono stati costituiti gli immobili di cui alla procedura, immobili siti in SANT'ANGELO di PIOVE di SACCO (PD),

\* nell'atto è richiamata anche la quota di **1/2 relativa alla nuda proprietà a favore di**

**e all'usufrutto a favore di**

**del**



terreno, adibito a strada, censito stesso comune C.T. Foglio 9 part.IIa 393 (ex 145/e);

**a favore e contro**

-

C.F. per i diritti pari a **1/1 di nuda proprietà**,

-

C.F. per diritti pari a **1/2 di usufrutto** in regime di c.l. dei beni,

-

C.F. per diritti pari a **1/2 di usufrutto** in regime di c.l. dei beni

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 13495 del 1995;

**ULTIMO atto provenienza (All. 10):**

**atto di rinuncia del 10 dicembre 2018** Rep. n. **2787/1924** Notaio Zaccaria Massimo

**TRASCritto** presso l'UPPI Padova il **12 dicembre 2018** ai nn **48860/30818** colpisce gli immobili NCEU Foglio 9 part.IIe 392 sub 1, 392 sub 2, 392 sub 3, 392 sub 7, 392 sub 8, e la Foglio 9 part.IIa 799, NCT Foglio 9 part.IIe 392, 799,

**a favore di**

per i diritti pari a **1/1 di piena proprietà**,

**e contro**

-

C.F. per i diritti di **1/2 di usufrutto** in regime com.ne legale beni,

-

C.F. per i diritti di **1/2 di usufrutto** in regime com.ne legale beni;

- nello stesso atto di rinuncia i suddetti rinunciano alla quota di 1/2 (un mezzo) del diritto di usufrutto, sulla striscia terreno adibita strada, di stretta pertinenza degli immobili sopra descritti così censita Catasto Terreni Comune di Sant'angelo di Piove di Sacco Foglio 9 p.IIa 393 di are 00.42.

**Per quanto sopra risultano REGOLARI i passaggi.**



## 7.1. SCRITTURE PREGIUDIZIEVOLI

Verificata la documentazione in atti e da visure di aggiornamento del 14.01.2026 (**All. 11**) presso l'**Agenzia Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare Padova**, oltre alle trascrizioni di cui al Cap. precedente relative alla provenienza, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli **tutte gravanti** sui beni immobili in narrativa **ad eccezione** del terreno al C.T. part.IIa 393 di are 00.42:

### 1. ISCRIZIONE del 16/06/2011 – Reg. Particolare 4742 Reg. Generale 23470

Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato

Atto del 09/06/2011 Rep. 102829/31507 notaio Todeschini Premuda Giovanni Battista

#### a favore di

capitale € 150.000,00, interessi e spese complessivi € 270.000,00

durata 15 anni 1 mesi,

#### a carico di

per i diritti pari a 1/1 di **nuda proprietà**,

per i diritti pari a 1/2 di **usufrutto**,

per i diritti pari a 1/2 di **usufrutto**

**sugli immobili** al NCEU Foglio 9 particelle 392 sub 1, sub 2, sub 3, sub 7, sub 8

al NCT Foglio 9 particella 391 e particella 392.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3406 del 09/07/2012 (EROGAZIONE A SALDO)

2. Annotazione n. 3407 del 09/07/2012 (DEFINIZIONE PIANO di AMMORTAMENTO).

### 2. ISCRIZIONE del 30 agosto 2022 Reg. generale 36216 e Reg. particolare 7206 **Ipoteca**

#### **Della Riscossione ruolo e avviso di addebito esecutivo**



**Atto Agenzia Delle Entrate-Riscossione Roma** del 29.08.2022 Rep. n. 4383/7722

a favore di

per capitale € 30.519,84 oltre interessi e spese somma complessiva di € 61.039,68

**a carico di**

per i diritti pari a **1/1 di piena proprietà**

su immobili Sant'angelo di Piove Sacco C.F. Fg. 9 part.lla 392 sub 3, part.lla 392 sub 2, part.lla 392 Sub 8, part.lla 392 Sub 7, Foglio 9 part.lla 799.

**3. TRASCRIZIONE UPI Padova del 28 luglio 2025 nn 29926/20851**

**“Verbale Pignoramento Immobili** atto U.G. Trib.le Padova 27.06.2025 rep. n. 4308

**a favore**

**a carico**

colpisce gli immobili in procedura compresa part.393.

### **8.0. CRITERIO DI STIMA**

Nella determinazione del valore di mercato lo scrivente si attiene alle norme UNI di riferimento nonché ai migliori standard estimativi nazionali e procede al calcolo della superficie degli immobili, specificando quella commerciale, del valore complessivo e del relativo valore per metro quadrato, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, 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.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato si procederà con metodo diretto basato su valori noti di beni simili, previo indagini ed analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile: ubicazione, zona di gravitazione con relativa



accessibilità e pregio, sistema costruttivo e qualità materiali, risultato architettonico, stato manutentivo, vetustà oggettiva, destinazione urbanistica, attuale situazione di mercato, appetibilità anche quale fonte reddituale, dati superficie commerciale e sulla base delle caratteristiche di cui sopra della superficie equivalente.

Al valore complessivo delle unità immobiliari in procedura si apporterà una riduzione, per assenza di garanzia per vizi dei beni in vendita, che lo scrivente fissa nel 15%.

Il valore si esprimerà a corpo benché, per conoscenza di chi legge, si riportino dati operativi di riferimento da rilievo a campione sui luoghi e da grafici a supporto cartaceo.

**CORPO 1** (part.lle 392 sub 2 - sub 3 e sub 8):

Superficie lorda p.T: due abitazioni (*da fondere in una abitazione*) 110,00mq;

Superficie lorda garage: circa 33,00mq;

Coefficienti di omogeneizzazione:

- unità abitazione residenziale p.T.:  $K_{p1} = 0,75$ ;
- garage p.T:  $K_{pS1} = 0,40$ ;
- vetustà (oltre 60anni), tipologia economica, stato mediocre:  $K_{v-sm} = 0,45$ ;

Superficie Commerciale ( $S_C$ ) =  $110,00 \times 0,75 + 33,00 \times 0,4 = 95,80\text{mq}$

Superficie commerciale equivalente:  $S_{Ceq} = S_C \times K_{v-sm} = 95,80 \times 0,45 = \text{arr.ti } 43,00 \text{mq}_{eq}$

**\* si è tenuto in considerazione del volume sottotetto.**

**CORPO 2** (part.lla 392 sub 7): destinazione laboratorio ( $h_m = 3,50\text{m}$ ),

Superficie lorda p.T: 75,60mq

Coefficienti di omogeneizzazione:

- unità artigianale p.T.:  $K_{p1} = 1,00$ ; Superficie Commerciale ( $S_C$ ): 75,60mq
- struttura vetusta (oltre 50anni), tipologia popolare, stato pessimo:  $K_{v-sm} = 0,35$ ;

Superficie Commerciale equivalente: ( $S_{Ceq}$ ) =  $75,60 \times 0,35 = 26,46\text{mq} = \text{arr.ti } 27,00\text{mq}_{eq}$

**Giudizio: pessimo; da regolarizzare;**



**CORPO 3** (Foglio 9 part.IIa 799) unità laboratorio: edificio artigianale (h = 6,90m)

edificato nel 2010, superficie di 227,00mq, area coperta e scoperta di are 09.05;

Superficie lorda p.T: circa 230,00mq

Coefficienti di omogeneizzazione:

- unità artigianale p.T.:  $K_{p1} = 0,90$ ; Superficie Commerciale ( $S_C$ ): 227,00mq
- struttura muraria, copertura travi legno, tipologia artigianale, da completare, stato medio mediocre:  $K_{v-sm} = 0,75$ ;

Superficie Commerciale equivalente: ( $S_{Ceq}$ ) =  $227,00 \times 0,90 \times 0,75 = \text{arr.ti } 150,00\text{mq}_{eq}$ .

### 8.1. STIMA DEI BENI LOTTO UNICO

Presa informazione diretta dal mercato immobiliare, dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate e dai dati dei profili dei fascicoli forniti da Astalegale, si indicano i valori medi di mercato attuale di unità abitazione civile residenziali, analoga tipologia e zona in Sant'angelo di Piove di Sacco in buone condizioni €/mq (1.200,00÷1.550,00), e di unità destinazione artigianale €/mq (300,00÷600,00).

#### LOTTO UNICO

Lo scrivente, alla luce di quanto relazionato, valuta a corpo l'intera proprietà degli immobili sopra descritti, allo stato odierno, liberi da persone e cose.

Tutte le unità come di seguito identificate Sant'angelo di Piove di Sacco Foglio 9

	DIRITTI		EURO
<b>CORPO 1:</b>	<b>intera proprietà</b>	part.IIe 392 sub 2 e sub 3 sub 8	<b>66.650,00</b>
<b>CORPO 2:</b>	<b>intera proprietà</b>	part.IIa 392 sub 7	<b>13.500,00</b>
<b>CORPO 3:</b>	<b>intera proprietà</b>	part.IIa 799 (da completare)	<b>90.000,00</b>
<b>CORPO 4:</b>	<b>1/2 proprietà</b>	part.IIa 393 are 00.42	<b>100,00</b>
			<b>170.250,00</b>

**L'importo di € 170.250,00 comprende** le aree coperte e scoperte al Catasto Terreni Foglio 9 part.IIa 392 ente urbano di are 13.52 e part.IIa 799 ente urbano di are 09.05.



**Totale a corpo  $V_{base}$  € 170.250,00.**=(eurocentosettantamiladuecentocinquanta/00);

Prudenziale riduzione per assenza di garanzia per vizi dei beni in analisi 15%.=;

**Valore ridotto:  $V_{R15\%}$  € [(170.250,00) x (0,85)] = € 144.712,50.=**

**A dedurre la spesa per regolarizzazione edilizia:**

**$V_{D_{sre}}$  = € (144.712,50 – 10.300,00) = arr.ti € 134.500,00.=**

## 9.0. CONFINI

Le part.lle 392 sub 2 - sub 3 e sub 8: confinano tra loro, part.lla 392 sub 1, Est altra ditta;

la part.lla 392 sub 7: confina 392 sub 1 area cortilizia, Est part. 811 altra ditta;

al Catasto Terreni la part.lla 392 e.u.: Via Gramsci, part.lle 811, 390, 394, 799, 839;

la part.lla 799 in senso orario da Nord: part.lle 392, 394, 693, 792, 839;

la part.lla 393: Via Gramsci, part.lle 390 e 811

**10.0. OCCUPAZIONE:** immobili occupati dall'esecutato con moglie e figlio, nei laboratori attività falegnameria condotta in proprio dall'esecutato.

**11.0. SPESE CONDOMINIALI :** nessuna spesa condominiale.

## 12.0. SULLA QUALITÀ ENERGETICA

A seguito ispezione, “verifica di tipo speditivo con esame visivo”, visto esterno/interno del fabbricato, sito in zona climatica E, considerati l'orientamento, le superfici e i volumi, la tipologia degli infissi, e per quanto visibile, le strutture, i tamponamenti murari, i ponti termici, il livello di isolamento globale dell'edificio: lo scrivente ingegnere ritiene che la prestazione energetica delle unità in procedura si possano attestare nei limiti della classe energetica G.

Tanto ad espletamento dell'incarico conferitomi.

PADOVA 26 febbraio 2026

il tecnico incaricato ing. Luciano Bentivegna



ALLEGATI

- 1/5 Documentazione catasto
- 6-6.1-7 Posizione edilizia
- 8 – 9 - 10 Provenienze e ultimo atto
- 11 Visura aggiornamento formalità
- 12 Documentazione fotografica 1/13

