



TRIBUNALE DI PADOVA

Esecuzione Immobiliare N. 174/2025 R.E.I.

Promossa da



Contro



Giudice dell'Esecuzione

Dott.ssa Silvia Segalina

C.T.U.

Arch. Umberto Bonomini



Il Giudice dell'esecuzione immobiliare, Dott.ssa Paola Rossi del Tribunale di Padova, con provvedimento in data 04/09/2025, ha nominato il sottoscritto Arch. Umberto Bonomini, C.F. BNMMRT73M20A794Q, nato a Bergamo il 20/08/1973, residente in via Forcellini, 11 – Padova 35128 PD, con studio in via Euganea, 49 – Padova 35141 PD, libero professionista iscritto all'Albo degli Architetti P. P. C. della Provincia di Padova al n. 2042 e all'Albo dei CTU del Tribunale di Padova al n. 383, esperto per la stima dei beni immobiliari pignorati.

Il sottoscritto esperto dichiara di accettare l'incarico conferitogli e di rispondere al quesito formulato che non trascrive di seguito in quanto già presente in atti.

Relazione di Consulenza Tecnica

Al fine di rispondere al quesito, sono state effettuate delle visure (Allegato A) presso l'Agenzia delle Entrate di Padova, ufficio Territorio, aggiornando in tal modo i dati catastali e reperendo tutti gli eventuali documenti mancanti e più precisamente:

- estratto di mappa Catasto Fabbricati
- planimetrie Catasto Fabbricati
- visure catastali per immobile e per soggetto

Sono state effettuate ispezioni presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Padova per la verifica della conformità urbanistica e per l'accertamento della regolarità amministrativa degli immobili oggetto del presente procedimento, visionando i seguenti documenti (Allegato B):



- Licenza di Costruire 108 del 17/06/1975 prot. 11823 e successive varianti
- Agibilità 29 del 13/04/1977 prot. 5181
- Condono Aut. Ed. in sanatoria 29267 del 09/08/1996
- Condono P.d.C. in sanatoria 4348/2004 del 05/07/2006
- Certificato di Destinazione Urbanistica (Allegato C)

In data 25/09/2025 si procedeva ad un primo sopralluogo presso i luoghi dei beni pignorati unitamente al Custode Dott. Marco Razzino, senza esito.

In data 03/11/2025 si procedeva ad un secondo sopralluogo presso i luoghi dei beni pignorati unitamente al Custode Dott. Marco Razzino, senza esito.

In data 19/11/2025 si procedeva ad un terzo sopralluogo presso i luoghi dei beni pignorati alla presenza unitamente al Custode Dott. Marco Razzino con il supporto della forza pubblica: in tale occasione si è provveduto a effettuare una verifica dei luoghi ed un adeguato rilievo fotografico dei beni sottoposti ad esecuzione immobiliare (Allegato D).

Di seguito si articola la presente Relazione di Consulenza Tecnica secondo i punti individuati dal quesito.

a - Identificazione del bene

I beni pignorati sono censiti al **Catasto Fabbricati NCEU** – Comune di Padova come:

- **Fg. 12 part. 67 sub. 48** – Abitazione A/2, Classe 2, consistenza 2,5 vani superficie catastale mq. 62, Via Pontevigodarzere n. 205, piano T, [REDACTED]
[REDACTED] per l'intero.

La part. 67 sub. 48 al Fg. 12 Cat. A2 cons. 2,5 vani deriva dalla part. 431 sub. 48 al Fg. 6 Sez. A Cat. A2 cons. 2,5 vani per bonifica identificativi catastali del 07/05/2014.



La part. 431 sub. 48 al Fg. 6 Sez. A Cat. A2 cons. 2,5 vani deriva dalla part. 431 sub. 48 al Fg. 6 Sez. A cat A10 cons. 2,5 vani per variazione della destinazione d'uso del 07/05/2004.

La part. 431 sub. 48 al Fg. 6 Sez. A Cat. A10 cons. 2,5 vani deriva dalla part. 431 sub. 48 al Fg. 6 Sez. A cat A10 cons. 1 vani per variazione per diversa distribuzione degli spazi interni del 27/07/1988.

La part. 431 sub. 48 al Fg. 6 Sez. A cat A10 cons. 1 vani è presente nell'Impianto Meccanografico dal 30/06/1987.

La **particella 67 catasto terreni** confina:

- A Nord con **Fg. 12 part. 125**, altra ditta;
- A Est con **Fg. 12 partt. 116, 125 e 127**, altre ditte;
- A Sud con **Fg. 12 part. 69**, altra ditta;
- A Ovest con **Fg. 12 partt. 37 e 202**, altre ditte.

L'immobile oggetto del provvedimento risulta ubicato nel comune di Padova, in via Pontevigodarzere n. 205, alla periferia della città di Padova, al confine con il comune di Cadoneghe.

L'edificio dove trova luogo l'immobile oggetto di perizia si conforma secondo la tipologia del blocco per appartamenti su tre piani isolati. Tutto il palazzo, risalente alla seconda metà degli anni 70 del XX secolo è improntato a una serie di soluzioni tecniche ed estetiche basiche e risulta in condizioni di manutenzione sufficienti. L'abitazione sub. 48 si situa al piano terra, con accesso indipendente; riconducibile alla tipologia del trilocale, affaccia verso nord e ovest.

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta occupato senza titolo ed ammobiliato.

Dall'ingresso si accede frontalmente al servizio igienico e a sinistra al soggiorno-pranzo, da cui poi si passa accede direttamente alla camera singola di circa 11 mq e mezzo e a uno studio di circa 6 mq e mezzo.



L'immobile risulta in condizioni di manutenzione e igieniche meno che sufficienti poiché appare invaso da mobilio di recupero e accumulo di effetti personali e detriti. A causa del mancato utilizzo del riscaldamento in molte zone appaiono pesanti segni di ammaloramento dovuti allo sviluppo di muffe e macchie di umidità.

Le finiture interne risultano essere tutte dell'epoca di costruzione (1975 circa):

- Pavimenti in ceramica;
- Battiscopa in legno;
- Il bagno presenta rivestimenti in ceramica, in parte compromessi;
- Le pareti risultano rasate al civile con sovrastante tinteggiatura tinte chiare; sono presenti estese tracce di muffa alle pareti;
- La porta di accesso risulta realizzata in alluminio e vetro
- Le porte interne risultano in legno tamburato con impiallacciatura in legno;
- Gli infissi sono realizzati in ferro e risalenti all'epoca di costruzione; esternamente risultano protetti da inferriate;
- L'impianto elettrico non risulta funzionante al momento del sopralluogo;
- L'impianto di riscaldamento non risulta funzionante al momento del sopralluogo;

b - Corrispondenza

I beni risultanti dall'atto di pignoramento trovano corrispondenza con i beni riportati in istanza di vendita e si constata la corrispondenza tra lo stato di fatto e le risultanze catastali.

c – Stato di possesso del bene

I beni risultano in possesso, per la quota dell'intero, del Signor ██████████

L'immobile può essere messo in **vendita in lotto unico**.



d – Vincoli

Il bene risulta in possesso, per la quota dell'intero della Sig. [REDACTED] in forza dell'atto di compravendita, atto Notaio Fabrizio Sasso del Verme in Cadoneghe rep. 13146 racc. 1326 del 02/08/2004 (Allegato F) Atto tra vivi – compravendita: Sig. [REDACTED] acquistava la piena proprietà dell'immobile di cui alla particella 67 sub. 48 dalla Signora [REDACTED].

Il bene proviene alla Signora [REDACTED] in forza di atto di compravendita – notaio Francesco Crivellari in Padova rep. 215035 del 20/03/2002 da [REDACTED].

In base all'analisi del **PI**, l'immobile ricade in Zona Territoriale Omogenea B3 di completamento a media densità.

In base all'analisi del **P.A.T.** l'immobile insiste su area interessata da:

Vincolo paesaggistico (corsi d'acqua, art. 142 b D.Lgs 42/2004).

Si rimanda per le specifiche all'allegato CDU (all. C).

e – Formalità pregiudizievoli

Di seguito si riepiloga lo stato delle trascrizioni, iscrizioni ed annotazioni nell'ultimo ventennio e regolarità dei passaggi in tale periodo.

I dati di seguito descritti sono stati rilevati all'interno del fascicolo depositato in atti dalla Ditta Procedente e che, pertanto, non si allega alla presente. Lo scrivente ha comunque provveduto, in data 19/01/2026 ad effettuare l'aggiornamento e la verifica presso l'Agenzia delle Entrate non riscontrando ulteriori note a carico della ditta esecutata (Allegato E).

All'esecutato l'immobile oggetto della procedura esecutiva sono così pervenuti:



Trascrizione a favore del 05/08/2004 – Registro Particolare 22128 Registro Generale 37574
Pubblico Ufficiale Notaio Fabrizio Sasso del Verme rep. 13146 racc. 1326 del 02/08/2004.

Atto tra vivi – compravendita: Sig. [REDACTED] acquistava la piena proprietà dell'immobile di cui
alla particella 67 sub. 48 dalla Signora [REDACTED]
[REDACTED].

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità
pregiudizievoli:

Iscrizione Contro del 05/08/2004 – Registro Particolare 9453 Registro Generale 37575 Pubblico
Pubblico Ufficiale Notaio Fabrizio Sasso del Verme rep. 13147 racc. 1327 del 02/08/2004.

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario – a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], per complessivi € 220.000,00, a carico di [REDACTED]
[REDACTED], per la piena proprietà.

Debitore non datore di ipoteca [REDACTED]
[REDACTED].

Trascrizione Contro del 30/10/2008 – Registro Particolare 28005 Registro Generale 47527
Pubblico ufficiale Tribunale di Padova Repertorio 4796/2008 del 25/09/2008.

Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili a favore di [REDACTED]
[REDACTED] a carico di [REDACTED]
[REDACTED], per i diritti di proprietà pari a 1/1.

Trascrizione Contro del 24/01/2012 – Registro Particolare 2139 Registro Generale 2867 Pubblico



ufficiale U.N.E.P. C/O Tribunale Ordinario Repertorio 5915 del 04/11/2011.

Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili a favore di [REDACTED]
[REDACTED] a carico di [REDACTED]
[REDACTED], per i diritti di proprietà pari a 1/1.

Iscrizione Contro del 19/06/2024 – Registro Particolare 3638 Registro Generale 23161 Pubblico
Pubblico Ufficiale Notaio Fabrizio Sasso del Verme rep. 13147 del 02/08/2004.

Ipoteca di Rinnovazione derivante da Ipoteca Volontaria per Concessione a Garanzia di Mutuo
Fondiaro – a favore di [REDACTED]
[REDACTED] per complessivi € 220.000,00, a carico di [REDACTED]
[REDACTED], per la piena proprietà.

Debitore non datore di ipoteca [REDACTED]
[REDACTED].

Trascrizione Contro del 18/07/2025 – Registro Particolare 19895 Registro Generale 28538
Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario del tribunale di Padova Repertorio 4107 del 01/07/2025.

Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili a favore di [REDACTED]
[REDACTED] per la cifra di
146.771,37 € oltre interessi e spese a carico di [REDACTED]
[REDACTED], per i diritti di proprietà pari a 1/1.

f – Regolarità edilizia e urbanistica

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Padova sono stati reperiti i seguenti documenti (Allegato B):

- Licenza di Costruire 108 del 17/06/1975 prot. 11823 e successive varianti



- Agibilità 29 del 13/04/1977 prot. 5181
- Condono Aut. Ed. in sanatoria 29267 del 09/08/1996
- Condono P.d.C. in sanatoria 4348/2004 del 05/07/2006

Si ripete di seguito quanto già riportato al punto d).

In base all'analisi del **PI**, l'immobile ricade in Zona Territoriale Omogenea B3 di completamento a media densità.

In base all'analisi del **P.A.T.** l'immobile insiste su area interessata da:

Vincolo paesaggistico (corsi d'acqua, art. 142 b D.Lgs 42/2004).

Si rimanda per le specifiche all'allegato CDU (all. C).

A seguito di ricerca tramite portale Ve.Net. energia-edifici, gli immobili non risultano dotati di A.P.E.

g – Diritti di comproprietà o altri diritti reali

Non presenti oltre a quelli già segnalati.

h – Eventuali opere abusive

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e le risultanze dell'accesso agli atti, non si constatano sostanziali differenze con quanto riportato negli elaborati grafici allegati al condono 4348/2004 del 05/07/2006.

Si rilevano minime differenze di quote ricomprese nelle tolleranze di legge (art. 34/bis d.P.R. 380/2001), ovvero si rilevano spessori inferiori delle tramezzature e una diversa partizione delle finestre.

Deve invece essere presentata Segnalazione Certificata di Agibilità a seguito dei condoni 29267 del 09/08/1996 e 4348/2004 del 05/07/2006, in quanto condoni comportanti cambio di destinazione d'uso.

L'esito della pratica è incerto.



i – Stima del bene

Spese condominiali

Gli immobili sono amministrati da Antoniana Amministrazioni Condominiali srl.

Antoniana Amministrazioni Condominiali srl comunica un arretrato di spese condominiali pari a € 8.403,14.

Calcolo delle superfici lorde

Le superfici lorde dell'edificio, comprendenti cioè le murature perimetrali e divisorie, sono state calcolate sulla base degli elaborati grafici reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Padova, confermate dal rilievo metrico effettuato in fase di sopralluogo.

Destinazione		Sup. lorda
Abitazione sub. 48	mq	60,26
Totale	mq	60,26

Calcolo della superficie commerciale

La superficie commerciale residenziale risulta dalla somma delle sopradescritte superfici lorde, a cui si applicano i coefficienti correttivi a seconda della destinazione d'uso.

Destinazione		Sup. lorda	Coefficiente	Sup. commerciale
Abitazione sub. 48	mq	60,26	100%	60,26



Totale	mq			60,26

Sulla base dei calcoli sopra esposti si determina quanto segue:

Superficie commerciale pari a 60,26 mq

Calcolo del valore di mercato della residenza

Il criterio di valutazione adottato è quello del “valore di mercato” ottenuto comparando i prezzi noti del libero mercato di casi analoghi per dimensione, ubicazione, tipologia, datazione e stato di conservazione con i beni oggetto di stima ed attinti da riviste specializzate, agenzie immobiliari, mediatori e banche dati online (O.M.I.), unitamente ai dati forniti da Astalegale per la zona in cui è localizzato l’immobile.

In base alle considerazioni sopra esposte, alla comparazione di vari casi esaminati, e confrontata con i dati della banca dati dell’O.M.I. e di Astalegale, anche in ragione delle condizioni di manutenzione dell’immobile, si deduce un valore di mercato *V_m* pari a:

€/mq 800 (euro ottocento/00 al metro quadro)

Pertanto

$$60,26_{mq} \times 800 \text{ €/mq} = 48.208,00 \text{ €}$$

A tale valore si applica un abbattimento del 10% per assenza di garanzia per vizi:

$$48.208,00 \text{ €} - 10\% = 43.387,20 \text{ €}$$

A tale valore si sottraggono le spese condominiali arretrate, pari a € 8.403,14

$$43.387,20 \text{ €} - 8.403,14 \text{ €} = 34.984,06 \text{ €}$$



A tale valore si sottraggono inoltre le spese professionali per istanza di Segnalazione Certificata di Agibilità, stimate pari a € 3.600,00

$$34.984,06 \text{ €} - 3.600,00 \text{ €} = 31.384,06 \text{ €}$$

Pertanto, si stima, in arrotondamento, il valore degli immobili pari a:

31.000,00 € - Trentunmila/00 Euro

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto in questa sua relazione di stima a completa evasione dell'incarico ricevuto e si firma.

Padova li, 17/03/2025

Arch. Umberto Bonomini

