

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA
Sezione I Civile

ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da

contro

R.G.E. 80/2025

Perizia di Stima

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio
Stima dei beni

GIUDICE ESECUTORE
Dott.ssa Paola Rossi

CUSTODE GIUDIZIARIO
Dott. Luca Giampiero

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 24.04.2025 veniva nominata dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Paola Rossi con incarico di "valutazione di stima dei beni pignorati" nell'ambito della procedura esecutiva R.G.E. 80/2025.

A seguito dell'accettazione dell'incarico mediante sottoscrizione digitale del verbale di giuramento dell'esperto in data 03.05.2025, 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 Padova;
- Reperimento atti presso lo Studio Notarile Nazari;
- Sopralluogo dei fabbricati oggetto di stima;
- Indagine fotografica e rilievo schematico degli immobili;
- Indagine di mercato nel Comune di Padova 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.06
Risposte ai quesiti:	
Lotto 01.....	pag.07

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 storica per immobile, Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova – Ufficio Provinciale Territorio, Servizi catastali, Catasto Fabbricati, Comune di Padova, Foglio 186, mappale 249, subalterno 1
- All.03: Atto di compravendita rogato dal Notaio Alessandro Nazari in Padova (PD) Rep. 12615/9762 del 14.02.2020
- All.04: NT 4029/6140 del 18.02.2020 (compravendita)
- All.05: N.T. 6638/9498 del 17.03.2025, Padova (pignoramento)
- All.06: Estratto di mappa
- All.07: Visura storica per immobile, Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova – Ufficio Provinciale Territorio, Servizi catastali, Catasto terreni, Comune di Padova, Foglio 186, mappale 249
- All.08: Rilievo fotografico
- All.09: Permesso di costruzione di fabbricato ad uso civile abitazione, Reg. n. 1296, Prot. n. 36928 del 30.10.1952
- All.10: Concessione edilizia *“intesa ad ottenere la concessione per la modifica esterna di un edificio, ad uso residenziale in Via Arditi, 62”*, Reg. n. 795, Prot. n. 44939 del 07.02.1981
- All.11: Planimetria catastale
- All.12: Ispezione ipotecaria per soggetto “ ”
- All.13: Ispezione ipotecaria per immobili *“Foglio 186, mappale 249”*
- All.14: Ispezione ipotecaria per immobili *“Foglio 186, mappale 249, subalterno 1”*
- All.15: N.I. 993/6142 del 18.02.2020: ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo fondiario, Rep. 12616/9763 del 14.02.2020
- All.16: Cdu Pratica 02847333
- All.17: 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 sita nel Comune di Padova, Via degli Arditi n. 102.

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

In data 16 maggio 2025, il Dott. Enrico Poletto, incaricato ad hoc del Custode Giudiziario Dott. Luca Giampiero, invitava la scrivente a dare avvio alle operazioni peritali.

Il primo accesso all'immobile ha avuto luogo in data 25 giugno 2025, alla presenza dell'Avv. _____, legale dell'esecutato.

Nel corso del sopralluogo si sono svolte le consuete operazioni di rilievo fotografico e tecnico, 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.

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 _____ rappresentata e difesa dall'Avv. _____ nei confronti del Sig.

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

- I. Procura alle liti;
- II. Atto di pignoramento immobiliare datato 13.02.2025;
- III. Istanza di vendita datata 24.03.2025;
- IV. Contratto di Mutuo stipulato in data 14.02.2020, Rep. 12616/9763, Notaio A. Nazari;
- V. Certificazione notarile del 02.04.2025, a firma del Notaio Gigino Rollo, dalla quale si evincono le formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile nonché la successione dei passaggi di proprietà, risultando l'immobile intestato per intero alla parte esecutata.



Si evidenzia che agli atti non risulta allegata copia del titolo di provenienza dell'immobile. La scrivente ha pertanto provveduto all'acquisizione dello stesso mediante richiesta formale allo Studio Notarile Nazari.



RISPOSTE AI QUESITI

A - IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI, COMPRENSIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI

A.01 - DESCRIZIONE DGLI IMMOBILI - STATO DEI LUOGHI

La presente relazione peritale ha ad oggetto la stima del più probabile valore di mercato di un'unità immobiliare ad uso residenziale, sita nel Comune di Padova, Via degli Arditi n. 102.



Orto foto (fonte Google Maps)
In rosso individuazione del cespite

A.02 - TITOLO DI PROPRIETA'

La proprietà dell'immobile, censito presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Padova – Territorio, al foglio catastale n. 186, mappale n. 249, subalterno n. 1 (all.01-02), risulta pervenuta in capo al debitore esecutato, Sig. _____, per la quota di 1/1, in forza del seguente atto:

- Atto di compravendita rogato dal Notaio Alessandro Nazari in Padova (PD), Rep. 12615/9762 del 14.02.2020 (all.03), trascritto con nota n. 4029/6140 del 18.02.2020 (all.04), registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Padova in data 18.02.2020 al n. 6334, serie 1T.



Si sottolinea che nella relazione ventennale notarile, il notaio Dott. Gigino Rollo ha accertato la NON continuità delle trascrizioni, ai sensi dell'articolo 2650 del Codice Civile, nel ventennio; rilevando che non risulta trascritta accettazione tacita di eredità in morte di:

-
-
-

E' consigliabile regolarizzare la catena delle trascrizioni trascrivendo l'accettazione tacita delle eredità per ciascun de cuius (in particolare e) ed eventualmente predisporre gli atti necessari per sanare la discontinuità al fine di tutelare il diritto di proprietà e garantire la commerciabilità del bene.

Quanto alla posizione del Sig. , considerata l'intervenuta decorrenza del termine ventennale, si rimette ogni valutazione alla competente Autorità Giudiziaria.

A.03 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE

A seguito di verifica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Padova – Territorio (*all.02*) l'immobile oggetto di stima risulta censito come segue:

Comune di Padova (G224)– Catasto Fabbricati

Foglio	Partic.	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita
186	249	1	A/3	2	5,5 vani	€ 511,29

E risulta intestato a:

Diritto reale: Proprietà piena (1/1)

Tali risultanze trovano conferma nel verbale di pignoramento trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Padova – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Rep. 1264/2025 del 28.02.2025, con nota di trascrizione n. 6638/9498 del 17.03.202 (*all.05*)

A.04 - CONFINI DELLA PROPRIETA'

Come rilevato dall'estratto di mappa (*all.06*) nonché dal sopralluogo effettuato in data 25 giugno 2025, la proprietà confina:

Nel complesso:

- a Nord: mapp. 248 (altra ditta)
- a Sud: mapp. 778-776 (altra ditta)



- a Est: mapp. 251 (altra ditta)
- a Ovest: via degli Arditi (pubblica via)

A.05 - DESCRIZIONE SPECIFICA DEGLI IMMOBILI

L'unità immobiliare oggetto di stima è costituita da una abitazione accostata, sviluppata al solo piano terra, con conformazione planimetrica a "L".

Insiste su un lotto di terreno di forma rettangolare, con orientamento prevalente Nord-Sud, avente superficie complessiva pari a circa 270,00 mq (*all.07*).

L'accesso al lotto, interamente recintato mediante cordolo in cemento e cancellata metallica, avviene centralmente dal lato Ovest, attraverso un cancello pedonale e un cancello carrabile che immettono su un'area esterna di proprietà adibita a posto auto scoperto (*all.08*).

Sul lato Sud è presente un secondo accesso pedonale, prospiciente un camminamento esterno che conduce al cortile.



Vista del fabbricato da Ovest – Via degli Arditi

L'abitazione occupa l'intera estensione Nord-Sud del lotto: risulta edificata in aderenza ad altra unità abitativa sul lato Nord ed eretta a confine sul lato Sud.

Dal punto di vista architettonico, il fabbricato si presenta privo di elementi di particolare pregio, con uno stato conservativo e manutentivo definibile come mediocre.



Le facciate risultano intonacate e tinteggiate in colore giallo; la copertura è in parte piana (ingresso), in parte a doppia falda e in parte a falda unica con manto prevalente presumibilmente in coppi. Le lattonerie sono realizzate in lamiera verniciata.

I serramenti sono a volte singoli, in legno, a volte di tipo doppio: esternamente in alluminio verniciato, internamente in legno con vetrocamera; sono altresì presenti avvolgibili e/o scuri color legno. Soglie e davanzali sono in marmo.

L'ingresso all'abitazione consiste in un volume di vetro con struttura metallica color nichel, dotato di veneziane interne atte a garantire la riservatezza degli ambienti.

L'area scoperta pertinenziale si estende per circa 188,00 mq complessivi.

Sul lato Ovest si rileva una zona pavimentata in ceramica color cotto, destinata ad ingresso e posto auto scoperto, nonché una piccola aiuola di circa 5,00 mq ubicata in corrispondenza dell'angolo Sud-Ovest.

Sul lato Est è presente un camminamento cementizio lungo il fronte dell'abitazione, mentre la restante porzione di scoperto è sistemata a verde, per circa 140,00 mq, in stato di non manutenzione.



Vista del fabbricato da Est



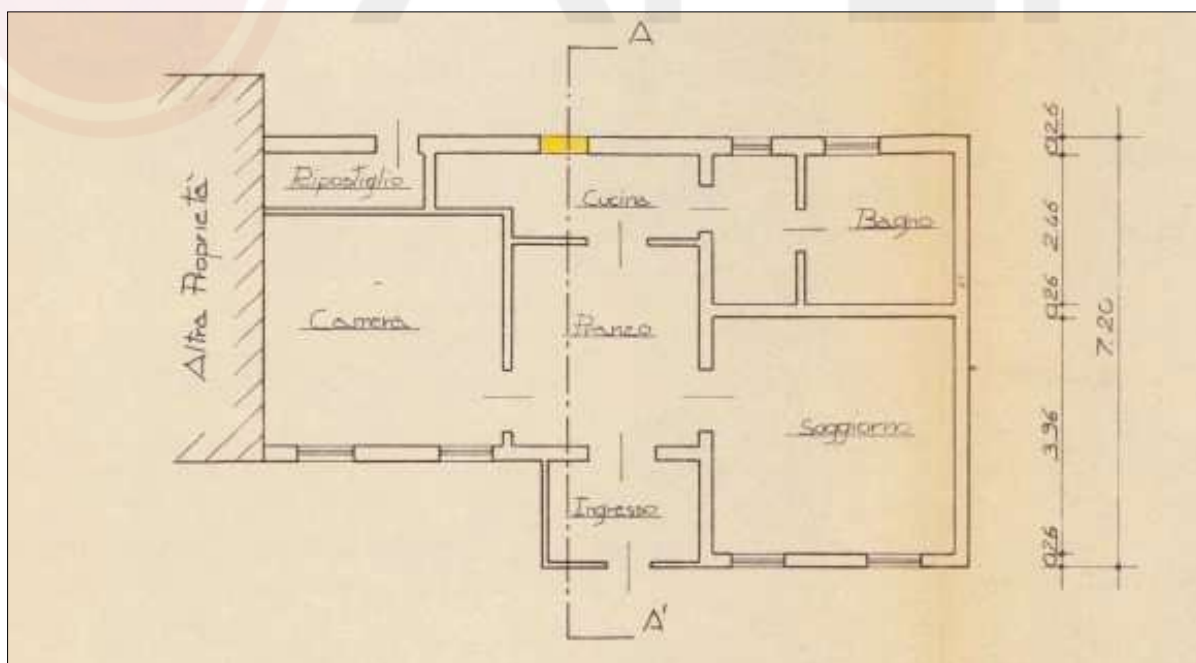
La distribuzione interna dell'immobile, come rappresentata negli elaborati planimetrici allegati (all.10-11) e semplificata nei grafici sottostanti, è semplice.

L'appartamento si sviluppa per una superficie netta calpestabile (Snp) pari a circa 61,00 mq, cui si aggiunge un ripostiglio esterno con accesso dal lato Est; presenta una superficie commerciale complessiva stimata in circa 80,00 mq.

L'immobile non è dotato di autorimessa ma dispone esclusivamente di posto auto esterno scoperto.

L'immobile si compone di:
al piano terra:

- Ingresso (3,51 mq)
- Soggiorno – pranzo (10,84 mq)
- Soggiorno-camera (15,72 mq)
- Cucina (5,80 mq)
- Bagno (6,05 mq)
- Antibagno (3,40 mq)
- Camera (15,92 mq)
- Ripostiglio con accesso esterno (2,99 mq)
- Giardino (188,36 mq)



Estratto da C.E. 795/1980



Le finiture interne dell'unità immobiliare si presentano di livello mediocre, così come lo stato conservativo e manutentivo complessivo dell'alloggio.

L'ingresso è separato dal soggiorno-pranzo mediante portoncino in legno e vetro. Tale ambiente costituisce il fulcro distributivo dell'abitazione, da cui si accede:

- ad un locale adibito a soggiorno-camera, della superficie di circa 16,00 mq;
- ad una camera da letto, anch'essa di circa 16,00 mq;
- alla cucina, collegata a sua volta ad un antibagno e ad un bagno.



Vista del soggiorno pranzo

Le pavimentazioni si presentano come segue:

- in ceramica/gres nei locali ingresso, soggiorno, cucina e bagno;
- in legno, con posa differente (a correre e a spina di pesce), nei locali camera e soggiorno-camera.



Le pareti e i soffitti risultano intonacati e tinteggiati, ad eccezione dell'ingresso, ove si rileva un rivestimento in perline di legno.



A Sx: Vista della camera; a Dx: vista del soggiorno-camera

Il bagno, unico presente nell'unità, è dotato di lavabo, sanitari e vasca/doccia, con rivestimenti murari in piastrelle rettangolari di tonalità verde-azzurro. Al suo interno è collocata anche la lavatrice.

Rivestimenti ceramici a parete sono altresì presenti in corrispondenza della zona cucina.

Si evidenzia la presenza, in più punti del soffitto e delle pareti, di fenomeni di degrado quali:

- macchie di muffa;
- scrostamenti e ingiallimenti;
- cavillature superficiali;
- tracce di umidità e condensa.





Vista di alcuni difetti

I serramenti interni si presentano di colore bianco, realizzati talvolta interamente in legno, talvolta in legno con tamponamento centrale in vetro. Lo stato conservativo risulta mediocre, con evidenti segni di vetust  e usura.

L'unit  abitativa   dotata di impianto di raffrescamento mediante split installato nella zona giorno. L'impianto di riscaldamento   costituito da termosifoni tradizionali.

Sul lato Est, prospiciente il giardino,   presente un locale adibito a ripostiglio, all'interno del quale   collocata la caldaia. Non   stato possibile acquisire o visionare il relativo libretto di impianto.

Per una pi  puntuale rappresentazione dello stato dei luoghi e delle finiture, si rinvia alla documentazione fotografica allegata alla presente relazione (all.08).



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 dell'immobile (*all.01-02*) risulta conforme alla consistenza rilevata in loco nonché alla descrizione contenuta nell'atto notarile di provenienza (*all.03*).

I dati catastali attualmente risultanti non presentano difformità rispetto a quanto riportato nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento (*all.05*) e nell'istanza di vendita. Pertanto, si ritiene 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

L'immobile risulta attualmente occupato dal debitore esecutato e dai suoi familiari.

Alla luce delle caratteristiche strutturali e funzionali del compendio immobiliare, nonché dell'unitarietà catastale e della destinazione d'uso, la sottoscritta Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene congruo procedere alla vendita come **LOTTO UNICO**, in conformità agli interessi della procedura esecutiva.

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, a seguito delle verifiche eseguite, non ha rilevato formalità relative a vincoli o oneri della tipologia indicata nel quesito che gravino sui beni pignorati. Parimenti, non sono state rinvenute né esibite trascrizioni afferenti ad atti di asservimento urbanistico, oneri reali, servitù di uso o di abitazione che risultino opponibili alla procedura esecutiva.

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 19 Maggio 2025 (*all.12-13-14*):

ISCRIZIONI

- **Ipoteca volontaria** iscritta a garanzia di mutuo fondiario, rogata in data 14.02.2020 dal Notaio Alessandro Nazari in Padova, Rep. 12616/9763, trascritta con nota di iscrizione n. 993/6142 del 18.02.2020 (*all.15*);
A favore di:
Contro:
Relativamente a: Foglio 186, mappale 249 e subalterno 1 – per il diritto di proprietà pari alla quota di 1/1.

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- **Verbale di pignoramento immobiliare**, trascritto con nota n. 6638/9498 del 17.03.2025, Rep. 1264/2025 del 28.02.2025, presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Padova, Servizio di Pubblicità Immobiliare (*all.05*);
A favore di:
Contro:



Relativamente a: Foglio 186, mappale 249 e subalterno 1 – per il diritto di proprietà pari alla quota di 1/1.

Alla data del 19 maggio 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) al debitore esecutato.

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 Padova, risultano di difficile accessibilità mediante veicoli a motore, in quanto le vie di collegamento sono caratterizzate da tracciati particolarmente stretti e tortuosi, tali da rendere complesso il raggiungimento dell'area con mezzi di trasporto privati.

In conformità al Certificato di Destinazione Urbanistica (Pratica n. 0284733), trasmesso via PEC in data 16.06.2025 (all.16), l'immobile censito al Foglio 186, mappale 249 ricade in zona



territoriale omogenea B1 – residenziale di completamento a bassa densità, ricompresa nella fascia di rispetto cimiteriale, come disciplinato dagli artt. 18 e 42 delle Norme Tecniche Operative (N.T.O.) del Piano degli Interventi (P.I.).

Sulla base degli elaborati del Piano Assetto del Territorio (P.A.T.), l'area risulta interessata da:

- elementi generatori di vincolo - fasce di rispetto e zone di tutela, tra cui fascia di rispetto cimiteriale;
- centri abitati;
- compatibilità geologica – aree idonee;
- aree di urbanizzazione consolidate (città consolidata);
- aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale nella città consolidata;
- aree di riqualificazione e riconversione nella città consolidata: città da riqualificare e/o convertire.

L'area è disciplinata dalle disposizioni contenute negli artt. 5.6.3, 5.6.8.1, 7.1, 11.2.1, 11.2.3 e 11.5 delle Norme Tecniche Attuative (N.T.A.) del P.A.T.

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 Padova, effettuato in data 21 maggio 2025, nonché dell'esame della documentazione trasmessa via e-mail dal medesimo Ente in data 19 giugno 2025 e del colloquio telefonico intercorso con il personale tecnico comunale in data 04 agosto 2025, 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 di fabbricato ad uso civile abitazione, Reg. n. 1296, Prot. n. 36928 del 30.10.1952 (*all.09*)
- Concessione edilizia "*intesa ad ottenere la concessione per la modifica esterna di un edificio, ad uso residenziale in Via Arditì, 62*", Reg. n. 795, Prot. n. 44939 del 07.02.1981 (*all.10*)

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

Lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo risulta conforme sia sotto il profilo catastale che urbanistico.

Si evidenzia, tuttavia, la mancanza del certificato di agibilità relativo all'immobile.



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

Considerata l'assenza di condominio, non risultano insoluti riferibili a spese condominiali gravanti sull'immobile oggetto di stima.

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	72,00	100%	72,00
Ripostiglio esterno	3,20	25%	0,64
Scoperto Est (152,00 mq)			
- Quota al 10%	-	-	2,50
- Quota al 2%	-	-	20,54
Scoperto Ovest (36,50 mq)			
- Quota al 10%	-	-	2,50
- Quota al 2%	-	-	0,23
Totale superficie commerciale	-	-	80,41
Arrotondamento	-	-	80,00

La superficie commerciale complessiva dell'immobile è pertanto pari a mq 80,00.

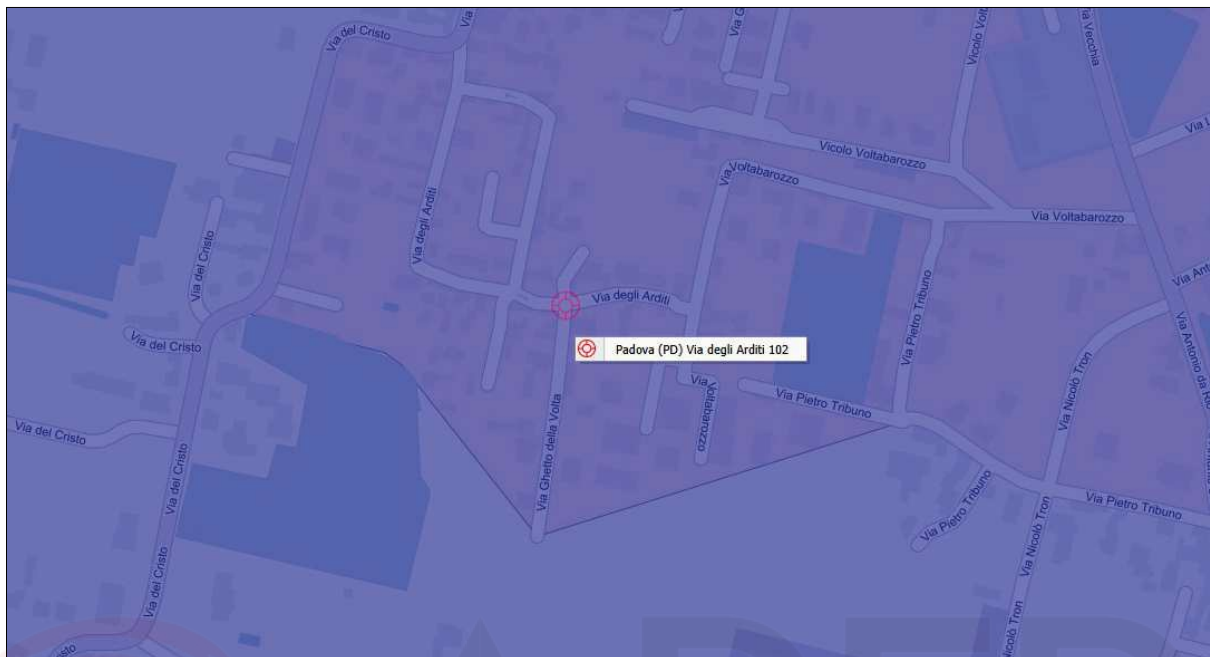
J.02 - STIMA ANALITICA DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto di stima sono ubicati nel Comune di Padova, in zona OMI D3 – Periferica, comprendente i quartieri Bassanello, Guizza e Voltabarozzo, con destinazione urbanistica 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 € 1.550,00 a € 2.000,00/mq
- Stato conservativo normale: da € 1.200,00 a € 1.450,00/mq
- Abitazioni di tipo economico: da € 1.000,00 a € 1.200,00/mq





Estratto GEOPOI zona D3- Destinazione residenziale

In base al borsino immobiliare della provincia di Padova, i valori di mercato per immobili residenziali nella medesima zona risultano:

Tipologia stabile	Valore minimo (€/mq)	Valore medio (€/mq)	Valore max (€/mq)
Prima fascia	€ 1.334,00	€ 1.569,00	€ 1.804,00
Fascia media	€ 1.165,00	€ 1.372,00	€ 1.578,00
Seconda fascia	€ 1.005,00	€ 1.104,00	€ 1.203,00

Secondo i dati forniti da Astalegale.net, non risultano acquisizioni registrate in via degli Arditì.

Sono state invece rilevate sette procedure esecutive in località Voltabarozzo, relative a unità immobiliari di tipologia bifamiliare e appartamenti con garage, con superfici comprese tra 66,00 mq e 123,00 mq.

Le valutazioni di stima per tali immobili risultano comprese tra € 275,00/mq e € 1.846,00/mq, mentre i prezzi di aggiudicazione oscillano tra € 216,00/mq e € 1.385,00/mq (all.17).



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;
- della limitata accessibilità carrabile;
- delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del contesto urbano;
- delle qualità costruttive del fabbricato;
- dell'assenza di pertinenze fondamentali (garage sostituito da posto auto esterno);
- 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	80,00 mq
Valore unitario di riferimento	€ 1.400,00/mq
Deprezzamento stimato (15%)	€ 1.190,00/mq
Valore estimativo complessivo	€ 95.200,00



J.03 – ADEGUAMENTI ALLA STIMA

Ai fini dell'ottenimento del certificato di agibilità, si stima un costo forfettario complessivo pari a € 6.000,00 (Euro Seimila/00), così ripartito:

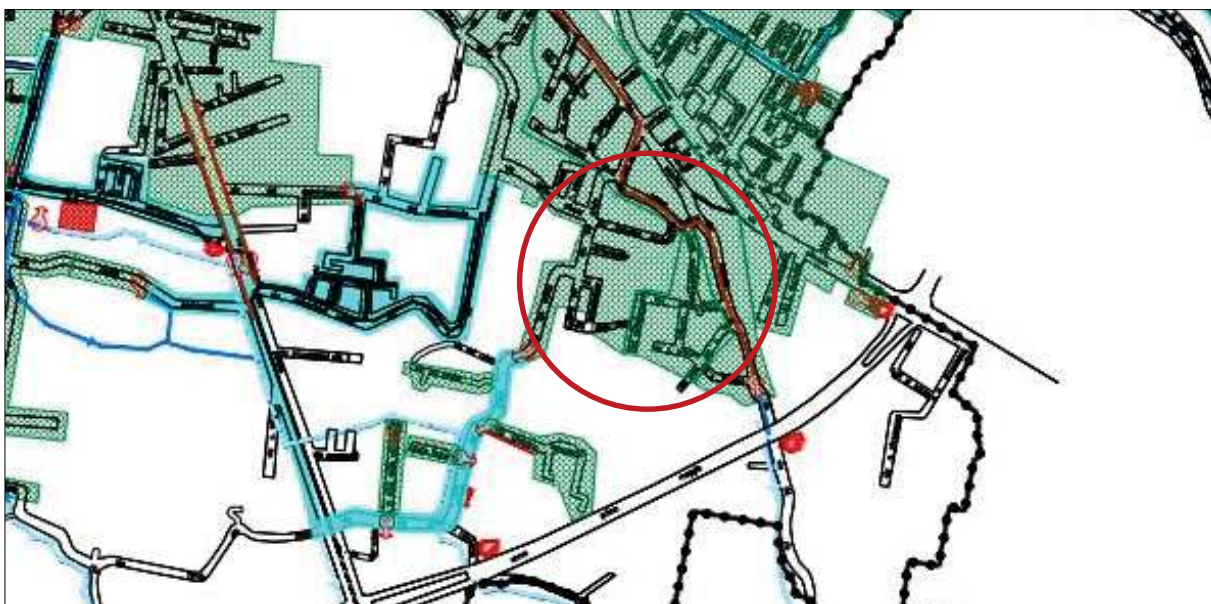
I costi di cui sopra sono così ripartiti:

- € 1.000,00 per la presentazione della pratica S.C.A. presso il Comune di Padova – Settore Edilizia Privata, comprensiva di redazione APE (Attestato di Prestazione Energetica) e AQE (Attestazione di Qualità Energetica);
- € 2.500,00 per le dichiarazioni di conformità - rispondenza degli impianti: elettrico, idrico-sanitario, termico/climatizzazione/condizionamento, gas cottura e caldaia;
- € 1.500,00 per la verifica di idoneità statica e relativo collaudo.

In merito alla regolarità degli scarichi delle acque reflue, la scrivente ha interpellato il Comune di Padova e ha contattato in più occasioni la società Acegas, mediante comunicazioni telefoniche, PEC e corrispondenza e-mail, al fine di acquisire informazioni aggiornate sulla posizione dell'esecutato. Tuttavia, non è stato fornito alcun riscontro ufficiale da parte della società interpellata.

Dall'esame condotto dalla scrivente sulla planimetria relativa alle aree attualmente asservite dalla rete fognaria pubblica, emerge che l'immobile sembrerebbe ricompreso nel perimetro di copertura del servizio di fognatura.

Tale informazione, tuttavia, non può considerarsi definitiva, in quanto la planimetria esaminata non presenta un grado di dettaglio sufficiente a consentire una verifica puntuale e inequivoca. Le risultanze devono pertanto ritenersi meramente indicative e non assumere carattere di certezza tecnica.



Qualora la suddetta circostanza venisse confermata a seguito di verifiche tecniche, il procedimento per l'ottenimento dell'autorizzazione allo scarico potrà articolarsi come segue:

1. Presentazione dell'istanza per il rilascio del parere preventivo di conformità;
2. Esecuzione del nuovo allacciamento (qualora necessario), previa effettuazione di sopralluogo tecnico e realizzazione delle opere necessarie per la derivazione dalla rete fognaria pubblica;
3. Presentazione della richiesta formale di autorizzazione allo scarico, subordinata a ulteriore sopralluogo tecnico.

Il costo prevedibile per le operazioni sopra indicate è stimato in **€ 1.000,00**.

In sede di sopralluogo non è stato possibile verificare la conformità degli impianti fognari alla normativa vigente, né stimare con attendibilità gli eventuali costi di adeguamento. Tali oneri risultano allo stato non quantificabili, in quanto suscettibili di notevole variabilità in funzione dell'entità e della complessità degli interventi da eseguire, con possibilità di raggiungere importi anche pari a diverse migliaia di euro.

Ai costi sopra stimati si aggiungono **€ 2.500,00** per la regolarizzazione delle due successioni con trascrizione e voltura, inclusi oneri notarili, volture e assistenze.

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 dell'immobile, determinato secondo criteri prudenziali e tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, è pari a:

€ 95.200,00 (Euro Novantacinquemiladuecento/00)

Da tale importo si detrae il costo stimato per l'ottenimento del certificato di agibilità, pari a



€ 6.000,00, e il costo per la regolarizzazione delle due successioni menzionate stimato in € 2'500,00.

Il valore netto dell'immobile è determinato pertanto in € 86.700,00 (Euro Ottantaseimilasettecento/00) arrotondato a € 87.000,00 (Euro Ottantasettemila/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, 11 Ottobre 2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
C.T.U

Dott. Arch. Anna Pavoni

.....

