

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA
Sezione Civile

ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da

•
rappresentata e difesa da

contro

R.G.E. 266/2024 unificata alla 252/25

Perizia di Stima

Integrazione alla relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio
Stima dei beni

GIUDICE ESECUTORE
Dott.ssa Paola Rossi

CUSTODE GIUDIZIARIO
Avv. Giacomo Scalabrin

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

ELABORATO PERITALE

La sottoscritta Dott. Arch. Anna Pavoni, nata a Lodi (MI) il 15.03.1978, C.I. n. CA94996IR, C.F. PVNNNA78C55E648L, iscritta all'albo professionale degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Padova al n° 3057, nonchè all'Albo Consulenti Tecnici - Ramo Civile del Tribunale di Padova al n. 2662, in data 20 Settembre 2024 veniva nominata dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Paola Rossi con l'incarico *"valutazione di stima dei beni pignorati"* oggetto della procedura esecutiva R.G.E. 266/2024.

A seguito dell'accettazione dell'incarico, formalizzata mediante sottoscrizione digitale del verbale di giuramento dell'esperto in data 24 settembre 2024, la sottoscritta veniva investita dell'onere di rispondere al quesito peritale, conformemente al modello predisposto dai Giudici dell'Esecuzione della I Sezione Civile del Tribunale di Padova.

In data 20 febbraio 2025, la scrivente provvedeva altresì al deposito della relazione peritale, adempiendo così agli obblighi conferiti con il suddetto incarico.

In data 05 novembre 2025, la sottoscritta riceveva, a mezzo PEC, formale comunicazione con la quale l'esecuzione immobiliare iscritta al n. 266/2024 veniva disposta in riunione al procedimento esecutivo n. 252/2025, avente ad oggetto *"pignoramento in estensione"*. Contestualmente, veniva conferito incarico di provvedere all'integrazione degli atti, con ogni conseguente adempimento di legge e con riserva di ulteriori determinazioni da parte dell'Autorità Giudiziaria.

La scrivente consulente ha svolto le seguenti attività istruttorie:

- Ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Padova-Servizio di Pubblicità Immobiliare;
- Accertamenti urbanistici presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Albignasego;
- Reperimento atti presso lo studio notarile Silva e Zaccaria;
- Indagine fotografica;
- Indagine di mercato nel Comune di Albignasego (PD) 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 la stima.

La presente integrazione è stata elaborata con il metodo cosiddetto 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 di parametri forniti da:

Anna Pavoni
A R C H I T E T T O

- 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 di capitoli che, trattano in modo sistematico gli aspetti tecnici, giuridici, urbanistici ed estimativi dell'immobile integrato.

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 integrazione 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
 - f.01 diritto di comproprietà
 - f.02 ubicazione, accessibilità toponomastica dei luoghi e inquadramento della zona
 - f.03 storia del fabbricato, verifica di legittimità di cui alla legge 47/85, regolarità edilizia e urbanistica e dichiarazione di agibilità
- i. Spese di gestione e manutenzione
- j. Valore di mercato degli immobili ai sensi dell'art. 567 c.p.c.
 - j.01 dati metrici degli immobili
 - j.02 stima analitica degli immobili
 - j.03 adeguamenti alla stima
 - j.04 A.P.E. attestato di prestazione energetica

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA INTEGRATIVA REPERITA DAL C.T.U.

Alla seguente relazione di consulenza è allegata una raccolta documentale integrativa acquisita dalla scrivente Consulente Tecnico d'Ufficio nel corso dell'attività istruttoria. Segue di seguito l'indice dei contenuti, il quale numericamente integra e prosegue quello già predisposto nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 266/24, costituendone parte integrante e complementare ai fini della presente esecuzione.

All.41: Visura storica per immobile, Comune di Albignasego, Fg. 23, mapp. 250, sub. 7, Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova – Ufficio Provinciale Territorio, Servizi catastali, Catasto terreni, Fg. 3 mapp. 251

All.42: Atto di compravendita notaio Marco Silva, Rep. _____ del _____, Rubano (PD).

All.43: NT _____ del _____

All.44: Verbale di pignoramento immobili: N.T. _____ del _____, Padova

All.45: Estratto di mappa

All.46: Rilievo fotografico

All.47: Elenco ISPEZIONI

All.48: Annotazione _____ del _____

All.49: Atto di assenso a restrizione ipotecaria notaio Massimo Zaccaria, Rep. _____ del _____, Rubano (PD).

All.50: CDU

All.51: 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'integrazione alla procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 266/2024, unificata alla 252/25, riguarda un'area di terreno posta in adiacenza ad una unità residenziale sita nel Comune di Albignasego, via Pietro Mascagni 29.

Considerata la localizzazione del bene, la sua conformazione fisica e la stretta relazione funzionale con l'immobile già oggetto della procedura principale, la scrivente ritiene congruo e coerente con gli interessi della procedura valutare l'intero compendio immobiliare come **LOTTO UNICO**, ricomprendendo anche i beni riferiti alla R.G.E. 266/2024

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 _____ l. procuratrice di _____ rappresentata e difesa da _____ nei confronti della _____

Il fascicolo di parte procedente, trasmesso via e-mail in data 11 Novembre dalla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Padova, risulta composto dai seguenti atti di rilevanza:

- I. Atto di pignoramento immobiliare del _____ e notifica del _____
- II. Istanza di vendita del 08.10.2025 promosso da _____ procuratrice di _____ rappresentata e difesa dall' _____ e dall', contro l'esecutata.
- III. Certificazione notarile del 09.10.2025 a firma del Notaio Dott Edoardo Raffa da cui sono rilevabili le formalità pregiudizievoli e la successione dei passaggi di proprietà degli immobili in oggetto che sono intestati alla parte esegutata per intero.

Si evidenzia che agli atti non risulta allegata copia del titolo di provenienza dell'immobile. La scrivente ha pertanto provveduto a richiederne l'acquisizione mediante istanza formale rivolta allo studio Notarile Silva.

A.03 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE

In seguito di verifica effettuata presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Padova – Territorio (*all.41*), l'immobile oggetto di stima risulta censito come segue:

Comune di Albignasego (A161) – Catasto terreni

Foglio	Partic.	Reddito Dominicale	Reddito agrario	Classe	Qualità	Superficie
23	251	€ 27,82	€ 18,23	3	Semin Arbor.	3.715 mq

E risulta intestato a:

C.F.

Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

L'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'esecutata, già regolarmente protocollato, è consultabile all'allegato *El.266.24-all.11*.

Tale risultanze trovano conferma nel verbale di pignoramento trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Padova – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, Rep. del , con nota di trascrizione n. i del 5 (*all.44*).

A.04 - CONFINI DELLA PROPRIETA'

Come desunto dall'estratto di mappa (*all.45*), dall'elaborato planimetrico (*El.266/2024-all.13-14*) e dal sopralluogo effettuato in data 20.01.2026, la proprietà confina:

- a Nord: mapp. 269 (altra ditta)
- a Sud: mapp. 250 sub. 9 (stessa ditta)
- a Est: mapp. 265 (altra ditta)
- a Ovest: mapp. 224-225 (altra ditta)

Come già evidenziato nell'elaborato peritale relativo alla procedura R.G.E. 266/24, si ribadisce l'imprecisione riscontrata nell'elaborato planimetrico e nell'elenco subalterni riferiti all'immobile insistente sul mappale 250 (medesima ditta), nei quali viene erroneamente indicato il sub. 6 in luogo del corretto sub. 9 (*El.266/2024-all.13-14-09*). Tale incongruenza trae origine dall'accatastamento dell'impianto fotovoltaico installato sulla proprietà confinante, circostanza che ha generato l'errata attribuzione del subalterno.

A.05 - DESCRIZIONE SPECIFICA DEGLI IMMOBILI

L'unità immobiliare oggetto della presente integrazione consiste in un terreno della superficie complessiva di mq 3.371,50, ubicato a Nord dell'appartamento identificato al

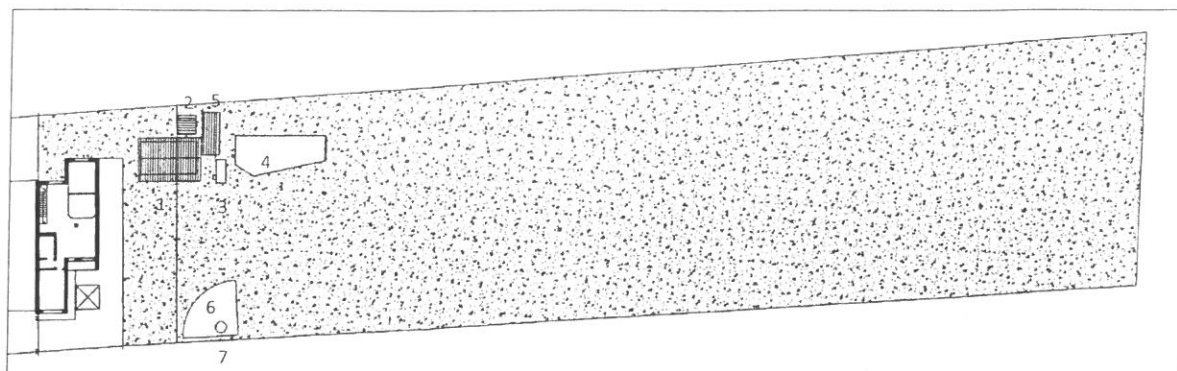
mappale n. 250 — già esaminato nella perizia principale relativa alla procedura R.G.E. 266/24 — appartamento inserito in un fabbricato residenziale di tipo quadrifamiliare. Tale terreno, per una porzione, costituisce scoperto pertinenziale dell'unità abitativa insistente sul mappale n. 250, alla quale risulta funzionalmente asservito, mentre la restante parte mantiene natura di terreno agricolo.



Vista del mapp. 251 da Nord verso l'abitazione

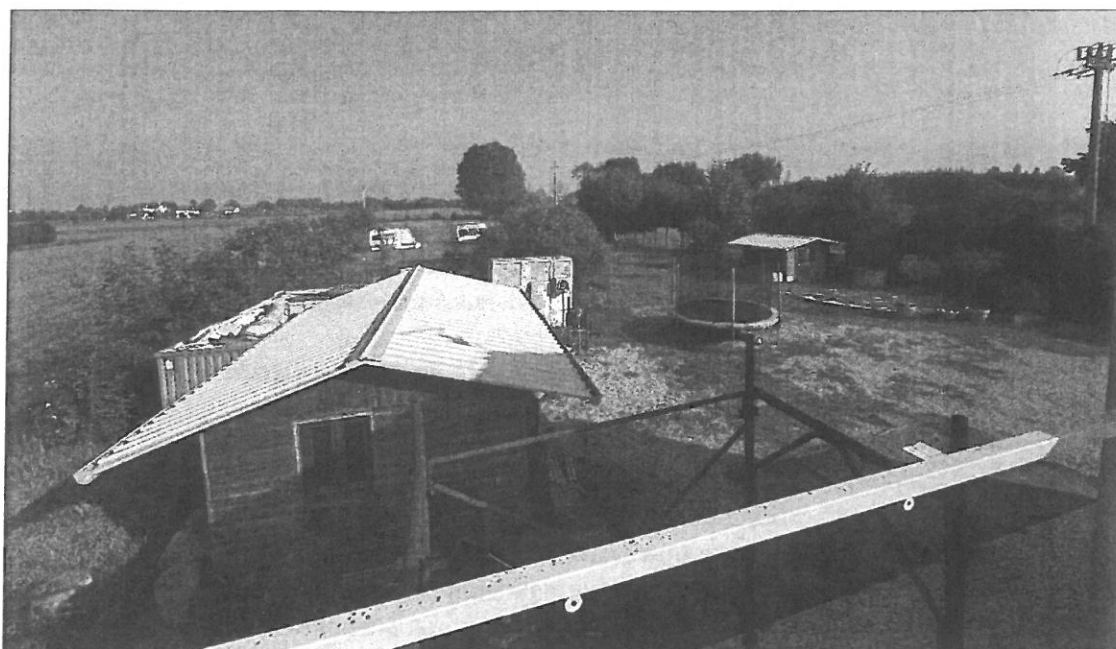
Il terreno non ha sbocco sulla strada principale, vi si accede unicamente tramite il mappale 250 di proprietà che a sua volta, tramite il b.c.n.c. cui al sub 1 raggiunge via Mascagni.

Il lotto identificato al mappale n. 251, prevalentemente sistemato a prato e privo di recinzione, risulta occupato da una serie di manufatti privi di titolo abilitativo. In particolare, sul lato Sud-Ovest, in parte insistente anche sul mappale n. 250, è presente un piccolo fabbricato in legno adibito a magazzino; nelle immediate adiacenze si rinvencono altresì due container, una cella frigorifera e un'area recintata destinata a canile. Sul lato Sud-Est si collocano un pozzo e una platea in pietra. Si evidenzia, infine, che il fabbricato in legno precedentemente ubicato sul lato Est, in prossimità del pozzo, risulta rimosso.



Pianta schematica dei manufatti presenti sul mapp. 251

1. fabbricato in legno uso magazzino
2. container
3. cella frigo
4. recinto per cani
5. container
6. platea
7. pozzo

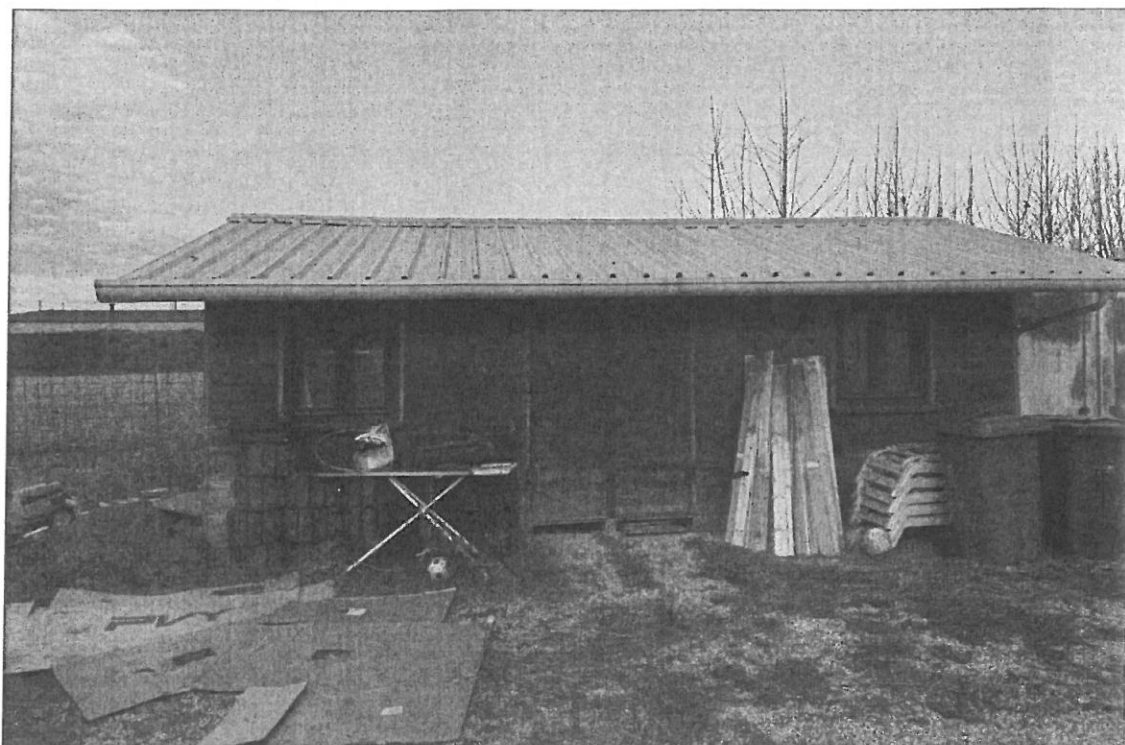


Vista del mapp. 251 dall'abitazione (sopralluogo 29.10.2024)

Il primo fabbricato, sito a cavallo tra il mappale 250 e il mappale 251, si estende per 28,50 mq, presenta una struttura lignea e una copertura in lamiera.

L'immobile si presenta finestrato e mostra una pavimentazione anch'essa in legno.

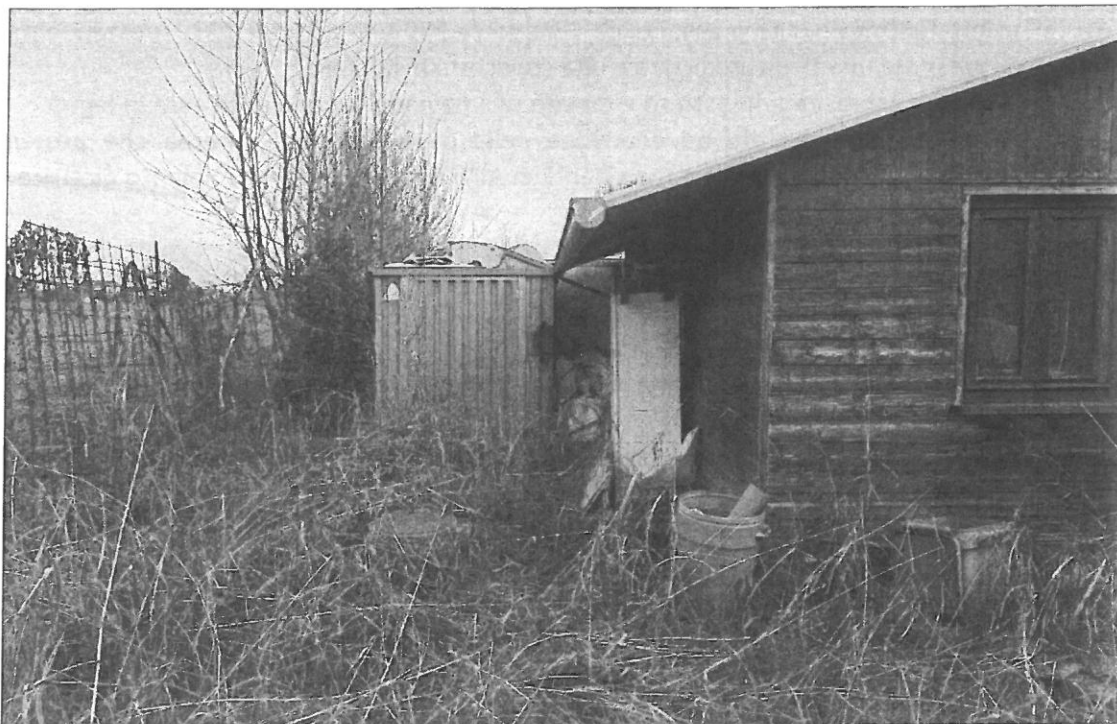
Le finiture sono discrete ad eccezione della pavimentazione interna che presenta uno scadente stato conservativo e manutentivo. All'interno è presente impianto elettrico.



Vista dell'immobile sito a cavallo tra il mapp. 250 e il mapp. 251 (sopralluogo del 20.01.2006)

A Ovest di questo fabbricato è presente un manufatto secondario che non è stato possibile rilevare puntualmente, in quanto difficilmente accessibile a causa delle sterpaglie che lo circondano.

L'opera risulta realizzata con struttura in lamiera metallica, copertura piana e sviluppa una superficie stimata di circa 6,00 mq, non oggetto di rilievo diretto.



Vista del manufatto a Ovest

A Nord del fabbricato in legno si trovano ulteriori due manufatti: più precisamente un container che si estende per circa 12,00 mq e una cella frigo di 3,50 mq.



Vista della cella frigo



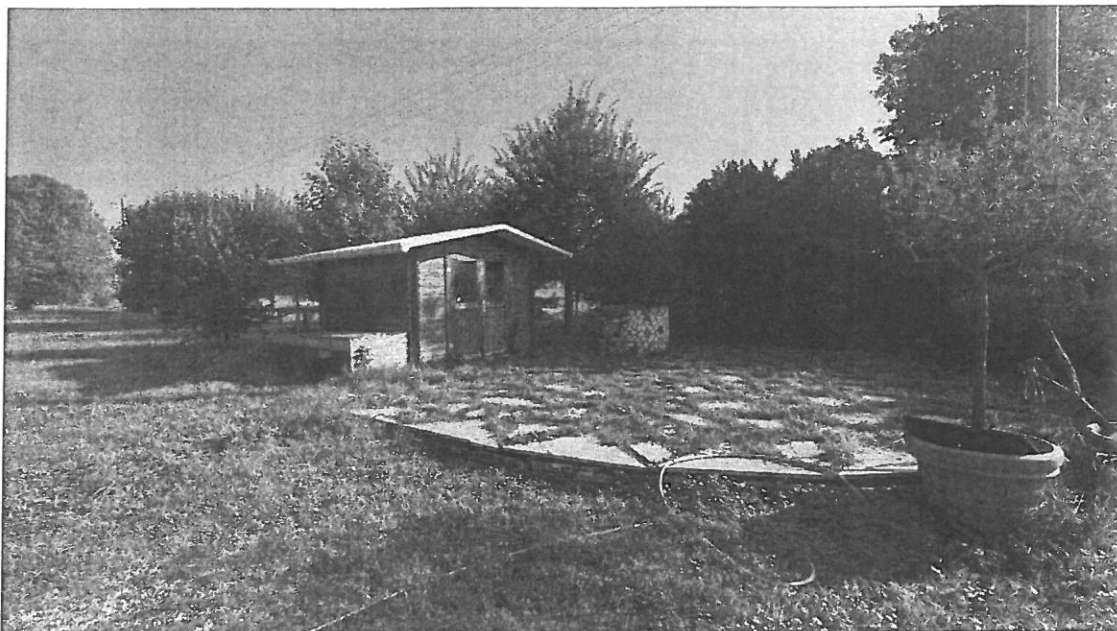
Vista del container

Più a Nord, sempre ad Ovest sono presenti una barca e un recinto per cani di 48,00 mq costituito da rete metallica su pali di legno.



Vista del recinto per cani

Sul lato Est del compendio, insistente sul mappale 251 è stato rimosso il fabbricato in legno ad uso magazzino descritto nella precedente.



Vista del fabbricato, del pozzo e dello spiazzo a Sud-Est (sopralluogo 29.10.2024)



Vista della platea (sopralluogo 20.01.2026)

Rimangono il pozzo, tracce delle tavole in legno costruite a supporto del magazzino e la platea in pietra che si estende per circa 37,4 mq.



Vista delle tavole in legno a supporto della casetta (sopralluogo 20.01.2026)

Si rinvia alla documentazione fotografica per maggior accuratezza descrittiva (all.46).

B – CORRISPONDENZA DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DELL'IMMOBILE

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.41) risulta conforme alla consistenza rilevata in loco e alla descrizione riportata nell'atto notarile (all.42-43).

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

I dati catastali attualmente risultanti non presentano difformità rispetto a quanto riportato nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento (all.44) 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

L'immobile oggetto di pignoramento risulta allo stato attuale occupato e utilizzato dall'esecutata, unitamente ai propri familiari, quale pertinenza dell'abitazione principale.

Alla luce delle caratteristiche strutturali e funzionali del compendio immobiliare, nonché della destinazione urbanistica e dell'attuale utilizzo del bene, la sottoscritta Consulente Tecnico d'Ufficio, in adempimento al mandato conferito, ritiene conforme agli interessi della procedura esecutiva – e pertanto congruo – disporre la vendita del bene sopra individuato unitamente ai cespiti già ricompresi nell'Esecuzione n. 266/24, procedendo alla formazione di un **LOTTO UNICO**.

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.

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 11 Novembre 2025 (all.47):

ISCRIZIONI

- Ipoteca volontaria iscritta a Padova in data 2 ai nn. svincolata dal bene in oggetto mediante **Annotazione** del Rep. el (all.48-49); notaio Zaccaria (restrizione di beni)
- **Ipoteca conc. amministrativa / riscossione** derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo, trascritta con nota di iscrizione n. del (El.266/2024-all.28);
A favore di: C.F.
Contro: C.F. per la quota di 1/1
Relativamente a: Foglio 23, mappale 251
E al Foglio 23, mappale 250, subalterni 7-8 cui alla procedura R.G.E. 266/24
- **Ipoteca conc. amministrativa / riscossione** derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo, trascritta con nota di iscrizione n. del (El.266/2024-all.29);
A favore di:
Contro: C.F. per la quota di 1/1
Relativamente a: Foglio 23, mappale 251
E al Foglio 23, mappale 250, subalterni 7-8 cui alla procedura R.G.E. 266/24

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- **Verbale di pignoramento immobiliare**, trascritto con nota n. el Rep. del , Padova (all.44);
A favore di: C.F.

Contro: I C.F.
Relativamente a: Foglio 23, mappale 251

per la quota di 1/1

Alla data del 11 Novembre 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.

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

In conformità al Certificato di Destinazione Urbanistica Rif. Prot. 37976 del 11.11.2025 trasmesso a mezzo PEC in data 27 Novembre 2025 (all.50), l'immobile censito al Foglio 23, mappale 251, ai sensi del Piano degli Interventi vigente, risulta ricadere in Zona territoriale omogenea tipo: Z.T.O. E (sottozona agricola di buona integrità paesaggistica, ambientale e agricola disciplinata dall'art. 35 delle N.T.O. del P.I.

F.03 - REGOLARITA' EDILIZIA e URBANISTICA

L'immobile in oggetto risulta regolarmente censito presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Padova – Territorio, Catasto dei Terreni, Comune di Padova.

Dall'analisi della documentazione acquisita e dal sopralluogo effettuato emergono le seguenti difformità urbanistiche:

- presenza di fabbricati/manufatti realizzati in assenza di idoneo titolo abilitativo edilizio.

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

Non è presente condominio alcuno pertanto non risultano insoluti.

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

allo scopo proceda al calcolo della superficie del bene, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (indicativamente nella misura del 15% del valore di mercato), e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; con riferimento ai terreni agricoli, determini il tipo di coltura praticata, l'esistenza di eventuali fabbricati rurali e relativi annessi e la presumibile redditività; con riferimento ai terreni edificabili, determini l'edificazione consentita tanto in relazione alla zona, quanto con riferimento agli strumenti attuativi, quanto infine al volume edificabile e alla normativa applicabile, anche di P.R.G.; allegghi le visure catastali e il certificato di destinazione urbanistica; indichi le caratteristiche energetiche dell'immobile e allegghi 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 DELL'IMMOBILE

L'immobile viene considerato nella sua estensione planimetrica comprensivo del 100% delle superfici.

La superficie viene arrotondata a mq per difetto o per eccesso (D.P.R. 138 /98).
Con lo sviluppo dei calcoli si può prevedere:

Terreno.....mq 3.715,00

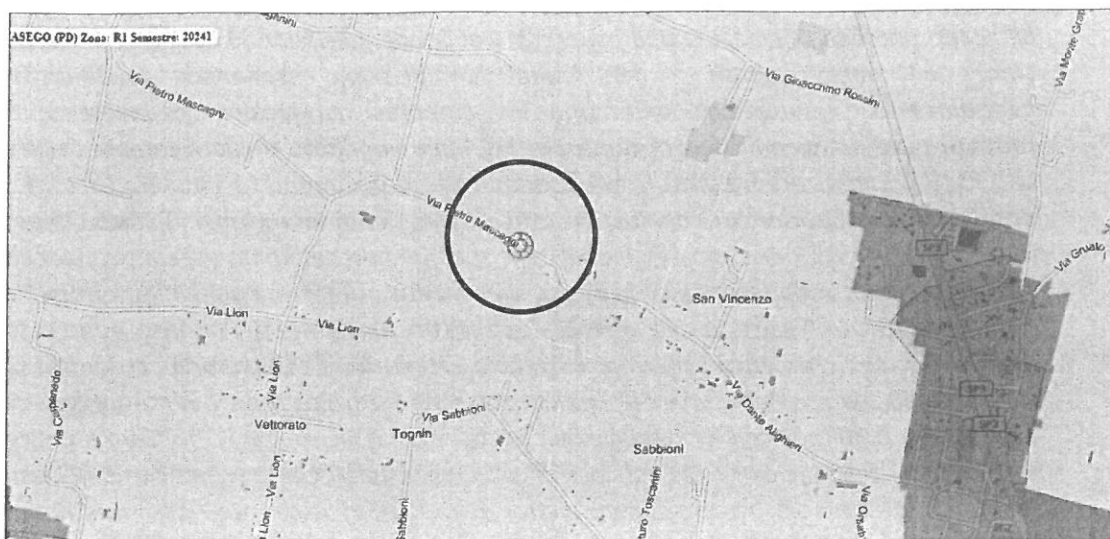
La superficie indicata si ricava al solo fine di ottenere un giudizio di stima, si precisa che l'immobile andrà posto in vendita a corpo unitamente agli immobili stimati nella procedura esecutiva R.G.E. 266/24 e non a misura.

J.02 - STIMA ANALITICA DEGLI IMMOBILI

L'immobile in oggetto è ubicato nel comune di Albignasego, ricadente in zona OMI R3-Extraurbana, ambito rurale Est.

Come in parte anticipato, ai fini di una corretta valutazione, l'area di terreno immediatamente adiacente al fabbricato - circa 550,00 mq - sebbene catastalmente ricompresa in zona agricola, risulta funzionalmente asservita all'abitazione e può pertanto essere qualificata come pertinenza del fabbricato principale.

La restante porzione di terreno, di estensione significativa e priva di effettivo utilizzo pertinenziale, deve invece essere considerata terreno agricolo.



GEOPOI

Secondo i valori agricoli medi pubblicati dall'Agenzia delle Entrate, i seminativi arborati ricadenti nella Regione Agraria n. 4 presentano quotazioni dell'ordine di € 60.000,00/ha.

Dall'analisi di mercato eseguita, il valore di un terreno agricolo nel territorio di Albignasego si colloca invece tra € 6,00/mq e € 12,00/mq, con oscillazioni legate a posizione, accessibilità, qualità agronomica e caratteristiche intrinseche del lotto.

Il valore unitario di € 6,00/mq risulta, a parere della sottoscritta, congruo in relazione alle caratteristiche oggettive del terreno, che ne limitano la commerciabilità e la funzionalità agricola.

Il terreno, pur ricadendo in zona agricola, non dispone di accesso diretto dalla viabilità pubblica, non presenta colture né impianti produttivi, è in parte incolto e non autonomamente utilizzabile.

La collocazione in zona extraurbana rurale R3, la conformazione del lotto e la limitata appetibilità commerciale giustificano pertanto l'adozione di un valore minimo di mercato per terreni agricoli privi di autonomia funzionale.

Per quanto riguarda il valore della parte pertinenziale, considerato un valore di mercato medio per abitazioni pari a € 1.300-1.500/mq, e valutando il giardino come quota della superficie commerciale dell'abitazione (10-15% del valore €/mq per i primi 20-30 mq e 2-5% per le superfici eccedenti), tenuto conto della non edificabilità, della non autonomia e dell'uso esclusivo dell'area, si stima prudenzialmente un range di valore pari a € 20,00-30,00/mq.

Ciò premesso, assumendo i dati metrici sviluppati e applicando i valori unitari desunti dalle indagini eseguite -tenendo altresì conto dell'ubicazione degli immobili, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona-, si procede alla valutazione assumendo € 25,00/mq per le aree pertinenziali, ed € 6,00/mq per il terreno agricolo.

Si precisa che i valori unitari adottati tengono già in debita considerazione i fattori riduttivi derivanti dalle caratteristiche dei beni e che, in fase di stima, si è assunto il principio di assoluta prudenzialità evitando accuratamente di prendere in esame picchi negativi o positivi ingiustificati.

Sviluppando i calcoli si ottengono i seguenti valori:

Superficie pertinenziale	mq	550,00
Valore di mercato di zona.....	€/mq	25,00
Deprezzamento del 15% per vizi.....	€/mq	21,25
Totale.....	€	11.687,50
Superficie agricola	mq	3.165,00
Valore di mercato di zona.....	€/mq	6,00
Deprezzamento del 15% per vizi.....	€/mq	5,10

Totale.....	€	16.141,50
Totale lotto.....	€	27.829,00
Arrotondato.....	€	27.800,00

Valore complessivo della procedura

Valore della perizia R.G.E. 266/24.....	€	210.000,00
Valore complessivo R.G.E. 266/24 + R.G.E. 252/25.....	€	237.800,00
Arrotondato	€	238.000,00

J.03 – ADEGUAMENTI ALLA STIMA COMPLESSIVI

Per quanto riguarda il ripristino dello stato dei luoghi previsto nella perizia tecnico-estimativa relativa alla procedura R.G.E. 266/24, è stata stimata una spesa pari a € 31.000,00 (Euro Trentunomila/00). Tale importo comprende tutte le opere necessarie al ripristino della conformità urbanistica e catastale del fabbricato, ivi inclusa la demolizione dell'immobile in legno realizzato a cavallo tra i mappali 250 e 251.

Con riferimento, invece, alla demolizione e allo smaltimento degli ulteriori manufatti insistenti sul mappale 251, è stato preventivato un costo complessivo pari a € 3.500,00 (Euro Tremilacinquecento/00).

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

--

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

IL VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO

L'immobile oggetto della procedura esecutiva R.G.E. 252/25 unificata alla 266/24 è stimato in € 238'000,00 (Euro Duecentotrentottomila/00) cui vanno detratti € 34'500,00 (Euro Trentaquattromilacinquecento/00) per il ripristino della conformità urbanistica e catastale e il ripristino allo stato dei luoghi approvato.

Il valore dell'immobile è valutato pertanto pari ad € 203.500,00 (Duecentotremilacinquecento/00).

CONCLUSIONI E CONGEDO

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

Massanzago, 13 Febbraio 2026

C.T.U.

Dott. Arch. Anna Pavoni

