

TRIBUNALE DI PADOVA

Prima sezione civile
Esecuzioni immobiliari

Procedura esecutiva

n. **276/25 R.G. Es.**

Giudice dott.ssa Paola Rossi



PERIZIA DI STIMA

marcopastorini
architetto
via Sacro Cuore 104/A 35135 Padova
marcopastorini@gmail.com
3392270610 - 0492025604



PAGINA VUOTA



Sommario

A	PREMESSA	4
A.1	INDIVIDUAZIONE DEL BENE OGGETTO DI ESECUZIONE	4
A.2	RIEPILOGO DELL'ATTIVITÀ PERITALE	4
A.3	DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.	5
A.4	INIZIO OPERAZIONI PERITALI E STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	5
B	TITOLO DI PROVENIENZA	6
C	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	6
C.1	IDENTIFICATIVI RISULTANTI DA ATTI DI PIGNORAMENTO E ISTANZE DI VENDITA	6
C.2	CORRISPONDENZA DEGLI IDENTIFICATIVI CATASTALI TRA ATTO DI PIGNORAMENTO, ISTANZA DI VENDITA E RISULTANZE ATTUALI	6
C.3	ATTUALI IDENTIFICATIVI CATASTALI	6
C.3.A	APPARTAMENTO	7
C.3.B	VANO SCALA E TERRAZZA COMUNE	7
C.3.C	SCOPERTO COMUNE	7
C.3.D	CONFINI CATASTALI	7
C.4	CORRISPONDENZA DEGLI IDENTIFICATIVI CON STATO DEI LUOGHI	8
D	ACCERTAMENTI IN RELAZIONE AL BENE	8
D.1	STATO DI POSSESSO E DIRITTI DI COMPROPRIETÀ CON SOGGETTI ESTRANEI	8
D.1.A	PROPRIETÀ DEL BENE	8
D.1.B	ALTRI DIRITTI REALI	8
D.1.C	CONTRATTI DI LOCAZIONE	8
D.2	LOTTE DI VENDITA	9
D.3	FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI CHE RIMARRANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE	9
D.3.A	REGIME PATRIMONIALE	9
D.4	FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI SUSCETTIBILI DI CANCELLAZIONE	9
D.4.A	ISCRIZIONI CONTRO	9
D.4.B	TRASCRIZIONI CONTRO	10
E	CONFORMITÀ URBANISTICA	11
E.1.A	CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA	11
E.1.B	DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA	11
E.2	TITOLI ABILITATIVI REPERITI	11



E.2.A	AGIBILITÀ.....	12
E.3	ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITÀ URBANISTICA	12
E.3.A	ALTERNATIVA ALLA RIMOZIONE DELLA TRAMEZZA DIVISORIA	14
F	DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.....	14
F.1	CONTESTO URBANO	14
F.2	DESCRIZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE NELL'INSIEME	15
F.3	DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE OGGETTO DI ESECUZIONE	16
	COMPOSIZIONE E DATI METRICI PRINCIPALI	16
G	CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE	19
H	STIMA DELL'IMMOBILE	19
H.1	CRITERI DI STIMA ADOTTATI	19
H.2	STIMA.....	20



A PREMESSA

In data 02.12.2025, la dott.ssa Paola Rossi, Giudice dell'Esecuzione, nominava formalmente il sottoscritto arch. Marco Pastorini, con studio professionale in via Sacro Cuore 104a a Padova, esperto stimatore con riferimento al bene pignorato nell'**esecuzione immobiliare n° 276/25 R.G. Es.**, promossa da
contro

In data 03.12.2025 il sottoscritto ha effettuato deposito telematico del verbale di giuramento presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari.

(allegato 'A' - Quesito)

A.1 Individuazione del bene oggetto di esecuzione

(con riferimento specifico all'atto di pignoramento ed all'istanza di vendita):

Dati catastali: Catasto fabbricati - Comune di Tribano PD

Fg. 7 - mapp. 2831 - sub. 4 - A/2

Diritto in esecuzione: Proprietà per 1\1

Luogo: Tribano PD, via Barbarigo n. 8 Interno 2

Tipologia di bene: Proprietà per l'intero di appartamento al piano primo con terrazza e scoperto comuni, in complesso a destinazione commerciale - ristorante;

A.2 Riepilogo dell'attività peritale

in data 02.12.2025: - Ricevimento nomina dalla Cancelleria del Tribunale di Padova;

in data 03.12.2025: - Deposito telematico del verbale di giuramento presso la Cancelleria del Tribunale di Padova, acquisizione del fascicolo ed esame della documentazione agli atti;

periodo
successivo: - Acquisizione del **titolo di provenienza dell'immobile** oggetto di esecuzione;



- Indagine presso gli **Uffici del Catasto** per l'acquisizione documentale di: visure per immobili - estratto di mappa - planimetria catastale attuale;
- **Verifica completezza documentazione ex art. 567 c.p.c.** depositata agli atti;
- **Accertamento della conformità urbanistica** dell'immobile presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Tribano tramite: ricerca delle pratiche edilizie relative al fabbricato in oggetto, presentazione di richiesta formale di accesso agli atti e domanda di riproduzione della documentazione tecnica necessaria ai fini delle verifiche richieste;

in data 17.02.2026: - **Invio della Comunicazione di inizio operazioni peritali** al debitore tramite Raccomandata A\R;

in data 24.02.2026: - **Inizio delle operazioni peritali** con sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione;

periodo
successivo: - Indagine presso l'Agenzia del Entrate per il **rinnovo delle risultanze ipotecarie** indicate nella documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.;

- **Indagine presso Astalegale** per l'acquisizione dei risultati delle vendite giudiziali per immobili nelle zone limitrofe;

- **Indagine di mercato** per la valutazione dell'immobile ed **elaborazione della perizia di stima**;

- **Conclusione delle operazioni peritali** con invio della perizia di stima al debitore tramite Raccomandata A\R ed al creditore procedente tramite PEC, e deposito telematico della perizia di stima presso la cancelleria del Tribunale di Padova entro i termini disposti dal G.E.;

A.3 Documentazione ex art. 567 c.p.c.

Il creditore ha depositato Certificazione notarile della Dott.ssa Elena Bressan, notaio in Conselve, documentazione prevista ex art. 567 c.p.c. relativa ai soggetti intestatari dell'immobile pignorato, effettuato nei venti anni precedenti alla trascrizione del pignoramento, fino alla data 20.11.2025.

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa.

A.4 Inizio operazioni peritali e stato di occupazione dell'immobile

Il giorno 17.02.2026 è stata inviata comunicazione dell'inizio operazioni peritali al debitore, tramite lettera raccomandata, prevedendo il sopralluogo presso l'immobile



oggetto di esecuzione secondo le modalità comunicate dal Custode nominato al debitore.

Le operazioni peritali hanno avuto inizio il giorno 24.02.2026, data in cui è stato regolarmente effettuato il sopralluogo presso l'immobile, alla presenza del sig. dichiaratosi familiare del debitore.

B TITOLO DI PROVENIENZA

Lo scrivente ha reperito il seguente titolo di provenienza dell'immobile:

- **Decreto di trasferimento di beni immobili**, rep.n. 1180/20 cron. 3158/20 del Tribunale di Padova, trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari di Padova in data 24.11.2020 ai nn. 40948/26376;

In virtù del succitato atto il signor _____, dichiarato essere coniugato in regime di separazione dei beni, ha acquistato il diritto di piena proprietà dell'immobile oggetto della presente esecuzione, *"è compresa la comproprietà del terreno di sedime e circostante il fabbricato di cui fa parte il bene"*, mappale 2831, *"è compresa la comproprietà sulle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'Art. 1117 del C.c.. e dei subalterni 2 e 6"*.

(**allegato 'B'** - Titolo di provenienza)

C IDENTIFICAZIONE CATASTALE

C.1 Identificativi risultanti da atti di pignoramento e istanze di vendita

L'atto di pignoramento, la nota di trascrizione dello stesso e l'istanza di vendita colpisce il seguente bene:

Dati catastali: Catasto fabbricati - Comune di Tribano PD

Fg. 7 - mapp. 2831 - sub. 4 - A/2

Diritto colpito: Proprietà per 1\1

C.2 Corrispondenza degli identificativi catastali tra atto di pignoramento, istanza di vendita e risultanze attuali

Relativamente ai dati catastali sopraindicati si conferma la corrispondenza tra gli identificativi catastali risultanti dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita, come anche tra questi e le attuali risultanze catastali.

C.3 Attuali identificativi catastali

Si è effettuata una indagine presso gli Uffici del Catasto per acquisire le visure catastali, l'estratto di mappa, le planimetrie catastali e l'elaborato planimetrico, e si allegano i



documenti forniti dal servizio telematico dell'Ufficio Provinciale - Territorio di Padova.
(la documentazione catastale forma l'**Allegato C**)

C.3.a Appartamento

Catasto Fabbricati - Comune di Tribano (PD)

Fg. 7 - part. 2831 - sub. 4 - cat. A/2 - cl. 2 - cons. 7 vani - sup. catastale: totale 148 mq - totale escluse aree scoperte 143 mq - rendita € 668,81 - via Barbarigo n. 8 int. 2 - P: 1

- Dati immobili derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/04/2021 Pratica n. PD0031963 in atti dal 07/04/2021 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 13299.1/2021);

- Immobili intestati a:

-

Diritto reale: **proprietà per 1\1 in regime di separazione dei beni**

- Dati intestazione derivanti da: Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 29/10/2020 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PADOVA Sede PADOVA (PD) Repertorio n. 3158 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Trascrizione n. 26376.1/2020 Reparto PI di PADOVA in atti dal 25/11/2020;

C.3.b Vano scala e Terrazza comune

Catasto Fabbricati - Comune di Tribano (PD)

Fg. 7 - part. 2831 - sub.2 - Bene comune non censibile

- Dati immobili derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/09/2014 Pratica n. PD0203278 in atti dal 08/09/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 160050.1/2014);

C.3.c Scoperto comune

Catasto Fabbricati - Comune di Tribano (PD)

Fg. 7 - part. 2831 - sub.6 - Bene comune non censibile

- Dati immobili derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/09/2014 Pratica n. PD0203281 in atti dal 08/09/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 160053.1/2014);

Il complesso immobiliare sorge su area così censita:

Catasto Terreni - Comune di Tribano (PD)

Fg. 7 - part. 2831 - ENTE URBANO - sup. 21 are 85 ca

- Dati immobili derivanti da: Variazione del 03/05/2013 Pratica n. PD0101220 in atti dal 03/05/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 7161.1/2013);

C.3.d Confini catastali

Confini del lotto (C.T. fg. 7 - mapp. 2831):

nord: mapp. 117-924-2340 (lotti edificati di altra proprietà)



sud: mapp. 363-416-901 (lotti edificati di altra proprietà)
 ovest: via Barbarigo (strada pubblica)
 est: mapp. 417 (lotto ineditato di altra proprietà)

Confini dell'appartamento (C.F. fg. 7 - mapp. 2831 - sub. 4):

nord: distacco su cortile comune - sub. 6
 sud: sub. 2 (vano scala e terrazza comune), sub. 9 (appartamento di altra proprietà)
 ovest: distacco su cortile comune - sub. 6
 est: sub. 2 (vano scala e terrazza comune), distacco su cortile comune - sub. 6

C.4 Corrispondenza degli identificativi con stato dei luoghi

Relativamente all'immobile in oggetto si rileva che **la planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo ma differisce rispetto all'ultimo stato assentito**. Tali aspetti verranno adeguatamente approfonditi unitamente alle valutazioni relative alla conformità urbanistica nel successivo paragrafo 'E' - Conformità urbanistica.

D ACCERTAMENTI IN RELAZIONE AL BENE

D.1 Stato di possesso e diritti di comproprietà con soggetti estranei

D.1.a Proprietà del bene

Sulla base di quanto riportato nella documentazione agli atti e quanto appurato dalle indagini catastali ed ipotecarie effettuate, insieme a quanto indicato dal titolo di provenienza reperito, di cui al precedente paragrafo B, il bene oggetto della presente esecuzione risulta così intestato:

Diritto reale: **proprietà per 1\1**

Nell'atto di acquisto dell'immobile il debitore ha dichiarato essere coniugato in regime di separazione dei beni.

D.1.b Altri diritti reali

Secondo quanto è stato possibile verificare non risultano diritti reali a favore di terzi.

D.1.c Contratti di locazione

L'immobile risulta libero da contratti di locazione o di altro tipo di godimento e da sentenze trascritte alla Conservatoria dei registri immobiliari.



D.2 Lotti di vendita

Tenuto conto della consistenza e della natura del bene pignorato, si prevede possibile unicamente la vendita in un **UNICO LOTTO**. Tutte le pertinenze, dipendenze, diritti accessori, servitù passive ed attive, con riferimento anche a reti tecnologiche eventualmente esistenti, insieme alla quota di comproprietà sulle parti comuni dell'intero complesso immobiliare, così come indicato all'art. 1117 del Codice Civile, si intendono comprese nel lotto.

D.3 Formalità, vincoli e oneri che rimarranno a carico dell'acquirente

Lo scrivente non ha riscontrato la sussistenza, a carico del bene pignorato, di ulteriori gravami non suscettibili di cancellazione, non risultano dai pubblici registri trascrizioni relative ad ulteriori vincoli ed oneri che possano rimanere a carico del bene o dell'acquirente, in particolare non risultano: domande giudiziali o sequestri, limiti di edificabilità specifici ulteriori rispetto a prescrizioni di normativa urbanistica e di piano, diritti di prelazione, oneri reali o obbligazioni *propter rem*, diritti d'uso o abitazione a favore di terzi, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, regolamenti o vincoli di natura condominiale, contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, vincoli di carattere storico-artistico.

D.3.a Regime patrimoniale

Sulla base di Certificato di stato civile rilasciato dal Comune di Tribano in data 10.03.2026, il sig. _____ risulta essere coniugato in paese estero.

(**allegato 'H'** - Certificato di stato civile)

D.4 Formalità, vincoli e oneri suscettibili di cancellazione

Sono state rinnovate, relativamente all'immobile in oggetto, le **risultanze catastali ed ipotecarie** riportate nella documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., ovvero certificazione notarile della Dott.ssa Elena Bressan, notaio in Conselve, e alla data del 28.02.2026 le stesse **risultano invariate**.

(**Allegato 'C'** - Documentazione catastale e **Allegato 'H'** - Ispezione Ipotecaria).

D.4.a Iscrizioni contro

1) Iscrizione ai nn. 40949 R.G. / 7223 R.P. del 24/11/2020: Ipoteca volontaria

Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Padova - Servizio Pubblicità Immobiliare

Descrizione: Atto notarile pubblico rep.n. 9262/6206 del 06/12/2019

Notaio: Dal Maso Michele di Rossano Veneto VI

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Totale: € 37.500,00

A favore: -

relativamente all'unità negoziale n. 1 - **diritto di proprietà per 1\1**



in qualità di creditore ipotecario

A carico:

relativamente all'unità negoziale n. 1 - **diritto di proprietà per 1\1**
in qualità di debitore ipotecario

Beni colpiti: **Unità negoziale n. 1** - Comune di Tribano PD

1) **Catasto Fabbricati - Fg. 7 - part. 2831 - sub. 4**
nat: A2 Abitazioni di tipo civile - via Barbarigo - P: 1

Osservazioni:

- **L'immobile all'unità negoziale n. 1 corrisponde all'immobile oggetto della presente esecuzione;**

2) **Iscrizione ai nn. 39235 R.G. / 6709 R.P. del 21/10/2024: Ipoteca conc. amministrativa**

Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Padova - Servizio Pubblicità Immobiliare

Descrizione: Altro Atto rep.n. 5467/7724 del 17/10/2024

Pubbl.Ufficiale: Agenzia delle entrate - Riscossione - cf. 13756881002

Derivante da: Ipoteca della riscossione pluralità di titoli

Totale: € 748.903,04

Richiedente: Agenzia delle entrate - Riscossione - cf. 13756881002

A favore:

relativamente all'unità negoziale n. 1 - **diritto di proprietà per 1\1**

A carico:

relativamente all'unità negoziale n. 1 - **diritto di proprietà per 1\1**

Beni colpiti: **Unità negoziale n. 1** - Comune di Tribano PD

1) **Catasto Fabbricati - Fg. 7 - part. 2831 - sub. 4**
nat: A2 Abitazioni di tipo civile - cons. 7 vani

Osservazioni:

- **L'immobile all'unità negoziale n. 1 corrisponde all'immobile oggetto della presente esecuzione;**

3) **Iscrizione ai nn. 39243 R.G. / 6717 R.P. del 21/10/2024: Ipoteca conc. amministrativa**

Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Padova - Servizio Pubblicità Immobiliare

Descrizione: Altro Atto rep.n. 5468/7724 del 17/10/2024

Pubbl.Ufficiale: Agenzia delle entrate - Riscossione - cf. 13756881002

Derivante da: Avviso di addebito esecutivo

Totale: € 60.713,24

Richiedente: Agenzia delle entrate - Riscossione - cf. 13756881002

A favore:

relativamente all'unità negoziale n. 1 - **diritto di proprietà per 1\1**

A carico:

relativamente all'unità negoziale n. 1 - **diritto di proprietà per 1\1**

Beni colpiti: **Unità negoziale n. 1** - Comune di Tribano PD

1) **Catasto Fabbricati - Fg. 7 - part. 2831 - sub. 4**
nat: A2 Abitazioni di tipo civile - cons. 7 vani

Osservazioni:

- **L'immobile all'unità negoziale n. 1 corrisponde all'immobile oggetto della presente esecuzione;**

D.4.b Trascrizioni contro

1) **Trascrizione ai nn. 43168 R.G. / 29978 R.P. del 05/11/2025: Verbale di pignoramento**

Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Padova - Servizio Pubblicità Immobiliare

Descrizione: Atto giudiziario rep.n. 6451/2025 del 18/10/2025

Pubbl.Ufficiale: Ufficiale giudiziario Trib. di PD - cf: 80015080288 - rep. 6451 del 18/10/2025

Specie: Atto esecutivo o cautelare

Richiedente: avv.

A favore: -
relativamente all'unità negoziale n. 1 - **diritto di proprietà per 1\1**

A carico: -
relativamente all'unità negoziale n. 1 - **diritto di proprietà per 1\1**

Beni colpiti: **Unità negoziale n. 1** - Comune di Tribano PD
1) **Catasto Fabbricati - Fg. 7 - part. 2831 - sub. 4**
nat: A2 Abitazioni di tipo civile - cons. 7 vani

Osservazioni:

- **L'immobile all'unità negoziale n. 1 corrisponde all'immobile oggetto della presente esecuzione;**

E CONFORMITÀ URBANISTICA

Allo scopo di accertare la conformità urbanistica e di valutare la presenza di possibili opere abusive nell'immobile oggetto di esecuzione, il sottoscritto ha effettuato le seguenti indagini, precisando che ogni valutazione discende da misure a campione eseguite in fase di sopralluogo, ritenendo non possibile la verifica di tutte le dimensioni e delle caratteristiche degli immobili (stratigrafie, misurazioni, stato di sicurezza degli impianti, staticità, isolamenti).

E.1.a Certificato di destinazione urbanistica

Non si è ritenuto necessario richiedere ed allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica ai sensi dell'Art. 18 comma 2 del D.Lgs. n. 47 del 28/02/1985 in quanto trattasi di fatto di terreni di pertinenza ad edifici censiti al N.C.E.U., ed inferiori a 5.000 mq. Si forniscono comunque di seguito le previsioni urbanistiche di piano.

E.1.b Destinazione urbanistica dell'area

Il Piano degli Interventi vigente nel Comune di Tribano inquadra l'area in oggetto ricadente in "B1\1 - Zone residenziali del centro abitato di tipo intensivo" ed in "Aree funzionalmente collegate ai siti sensibili (art. 42 NTO - Patronato)"

E.2 Titoli abilitativi reperiti

Si è provveduto ad indagare presso gli uffici del Comune di Tribano, allo scopo di reperire tutte le possibili pratiche edilizie ivi conservate, comprese eventuali pratiche di condono, consultando attentamente quanto messo a disposizione dall'Ufficio Tecnico Comunale, che ha prodotto i seguenti provvedimenti:

- **"Concessione per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia n. 4/89"**, rilasciata in data 06.04.1989, intestata al sig. _____ per
"ristrutturazione ed ampliamento di fabbricato ' _____ ' demolizione
di porzione esistente per realizzazione due appartamenti sovrastanti", sul terreno
allora censito al fg. 7 mapp. 39-40-41-544-902 in via Barbarigo n. 8;
- **"Concessione per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia n. 71/89"**, rilasciata in data 23.02.1990, intestata al sig. _____ in qualità



di legale rappresentante della ditta _____ per "variante alla C.E. n. 4/89", sul terreno allora censito al fg. 7 mapp. 39-40-41-544-902 in via Barbarigo n. 8;

Fatto salvo quanto precisato al primo paragrafo del presente capitolo, i provvedimenti edilizi di cui sopra legittimano lo stato attuale del fabbricato nel suo complesso e lo stato attuale dell'unità immobiliare oggetto della presente procedura, con l'eccezione delle difformità analizzate e descritte nel successivo paragrafo "Difformità urbanistiche".

E.2.a Agibilità

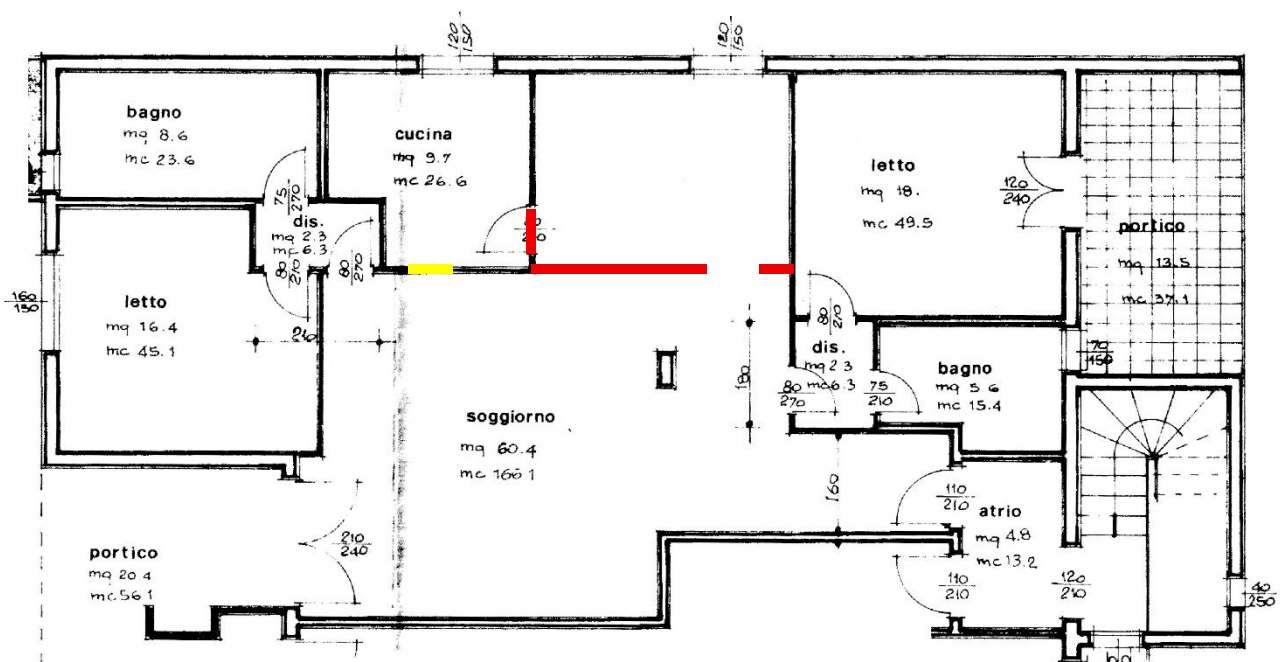
- **"Certificato di Abitabilità n. 01/1993"**, rilasciato in data 11.01.1993, intestato al sig. _____ per "ristrutturazione ed ampliamento con demolizione di porzione esistente del ' _____ ' per rimanente porzione commerciale e due alloggi", sull'immobile allora censito al fg. 7 mapp. 39-40-41-544-902 in via via Barbarigo n. 8;

L'unità immobiliare in oggetto risulta dotata di certificato di agibilità.

E.3 Accertamento della conformità urbanistica

Attraverso il raffronto tra gli elaborati grafici allegati ai sopracitati provvedimenti autorizzativi e attraverso quanto è stato possibile accertare in occasione del sopralluogo, si sono rilevate le seguenti difformità rispetto a quanto assentito, ovvero:

1. La porta di accesso al locale cucina risulta essere stata ricollocata rispetto alla posizione indicata negli elaborati grafici assentiti;
2. Il locale originariamente destinato a soggiorno risulta essere stato suddiviso mediante la realizzazione di una tramezza divisoria interna, con conseguente formazione di due vani distinti. In particolare, il vano di dimensioni minori è stato adibito a camera;



Schema grafico con indicazione delle difformità rilevate

Relativamente al punto 1., si ritiene che tale intervento possa essere ricompreso nelle 'tolleranze esecutive' ai sensi dell'art. 34-bis comma 2bis del D.P.R. 380/2001, ovvero "difforme ubicazione delle aperture interne".

Relativamente al punto 2., si ritiene che la realizzazione di quanto sopra descritto configuri un abuso edilizio, in quanto riconducibile a un intervento di **manutenzione straordinaria**, ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettera b), e dell'art. 6-bis del D.P.R. 380/2001, eseguito in assenza della prescritta **Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA)**. L'intervento in oggetto, che a un primo esame potrebbe apparire di modesta entità e di semplice realizzazione, ha in realtà comportato una riduzione della superficie aeroilluminante del vano destinato a soggiorno. Tale riduzione, sebbene parzialmente compensata dalla diminuzione della superficie di pavimento a favore del nuovo vano realizzato, determina comunque un **rapporto aeroilluminante inferiore ai valori minimi prescritti dalla normativa vigente**. Ne consegue il mancato rispetto dei requisiti igienico-sanitari previsti per i locali abitabili, risultando pertanto l'intervento in contrasto con quanto disposto dall'art. 5, comma 1, lettera a), del **Decreto Ministeriale "Sanità" 5 luglio 1975**, il quale stabilisce che: "per ciascun locale di abitazione, l'ampiezza della finestra deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore di luce diurna medio non inferiore al 2% e, comunque, la superficie finestrata apribile non deve essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento". Alla luce di quanto sopra, l'intervento deve ritenersi **non sanabile e non ammissibile nell'attuale configurazione**. L'immobile potrà essere ricondotto alla legittimità urbanistica ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 esclusivamente mediante **ripristino dello stato legittimamente assentito** relativamente a quanto descritto al precedente punto 2., con rimozione della tramezza divisoria realizzata e successivo aggiornamento catastale.

Stima delle spese ai fini della legittimazione urbanistica e catastale		
Intervento di ripristino dello stato assentito (punto 2.)	stimato in via preliminare	€ 1.000,00
Spese tecniche stimate per aggiornamento catastale (oneri fiscali e accessori di legge compresi)	stimato in via preliminare	€ 1.000,00
TOTALE STIMABILE (arrotondato)		€ 2.000,00

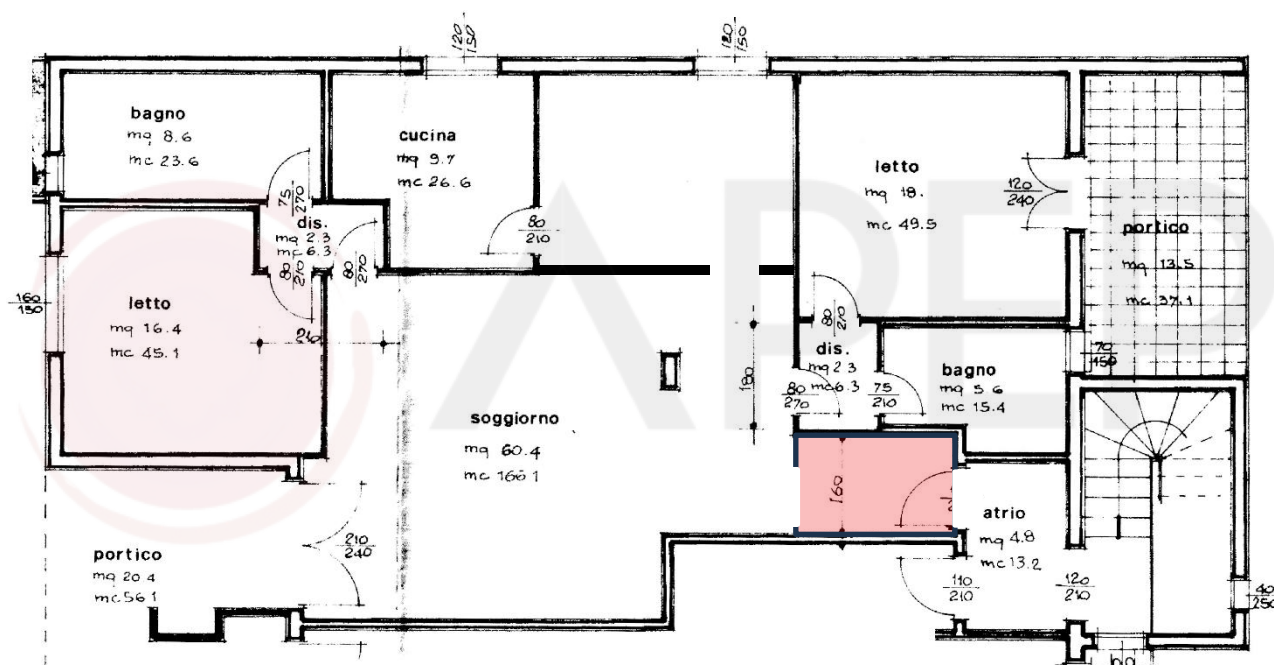
Si ritiene di poter considerare un costo finalizzato alla legittimazione urbanistica ed all'aggiornamento catastale dell'immobile, stimabile in via del tutto preliminare, pari a:

€ 2.000,00 (euro duemila/00)



E.3.a Alternativa alla rimozione della tramezza divisoria

In considerazione dell'attuale configurazione distributiva dell'unità immobiliare, si rileva la possibilità di mantenere la tramezza divisoria tra il soggiorno e la camera, prevedendo la realizzazione di un disimpegno di ingresso. Tale soluzione comporterebbe una riduzione della superficie di pavimento del soggiorno, che risulta comunque di dimensioni ampiamente adeguate. La configurazione così definita potrà essere regolarizzata mediante presentazione di Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) in sanatoria presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Tribano, a firma di tecnico abilitato e corredata dei necessari elaborati grafici e tecnici, previo pagamento della sanzione amministrativa pari a € 1.000,00, ai sensi della normativa vigente. Successivamente dovrà essere effettuato il necessario aggiornamento catastale.



Schema grafico con indicazione dell'alternativa alla rimozione della tramezza divisoria

(allegato 'D' – Documentazione urbanistica)

F DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

F.1 Contesto urbano

L'immobile è situato nel Comune di Tribano, in via Barbarigo n. 8, in prossimità della Strada Provinciale n. 5 "Amnia", a circa 30 km dalla città di Padova e nelle vicinanze della Strada Regionale n. 104 "Monselice-Mare". Il contesto urbano risulta centrale rispetto al territorio comunale ed è caratterizzato da un'edificazione a prevalente destinazione residenziale e commerciale, costituita in gran parte da fabbricati di realizzazione non recente, affiancati da interventi edilizi più recenti. Il livello qualitativo dell'edificato può

complessivamente definirsi discreto. Il tessuto urbano si è sviluppato principalmente nel secondo dopoguerra, con una densità edilizia media e con una distribuzione insediativa tipica dei centri urbani di medie dimensioni. Il Comune risulta adeguatamente dotato di servizi e infrastrutture, tra cui uffici postali, strutture sanitarie, impianti sportivi, attività commerciali sia della grande distribuzione sia di vicinato, nonché servizi scolastici (scuole dell'infanzia, primarie e secondarie di primo grado) e può fare riferimento per i maggiori servizi al vicino Comune di Conselve. L'area è inoltre servita da trasporto pubblico extraurbano e dispone di spazi a verde pubblico e aree di parcheggio.

L'immobile è inserito in un contesto urbano a destinazione mista residenziale e commerciale, in posizione sostanzialmente centrale rispetto al capoluogo comunale. La zona presenta caratteristiche favorevoli alla funzione residenziale, grazie alla presenza di servizi, attività commerciali e adeguata viabilità, nonché a una densità edilizia non intensiva e alla presenza di spazi verdi sia pubblici che privati, che contribuiscono a conferire al contesto un livello complessivo di qualità urbanistica apprezzabile.

F.2 Descrizione del complesso immobiliare nell'insieme

L'unità immobiliare oggetto della presente stima, come già anticipato nei paragrafi precedenti, è parte di un edificio a destinazione mista residenziale e commerciale, realizzato nella prima metà degli anni '90 del secolo scorso a seguito della demolizione di un preesistente complesso edilizio. L'intervento di ricostruzione ha condotto all'attuale configurazione planivolumetrica del fabbricato, che si presenta come un organismo edilizio unitario progettato per ospitare, al piano terra, un'attività commerciale di ristorazione e, al piano superiore, due unità immobiliari a destinazione abitativa.

Il fabbricato presenta una pianta pressoché rettangolare e si sviluppa su due piani fuori terra. Il piano terra è destinato integralmente all'attività commerciale di ristorazione, mentre il piano primo ospita le due unità residenziali, accessibili mediante un collegamento verticale indipendente. Il fabbricato insiste su un lotto della superficie complessiva di circa 2.185 mq, risultando leggermente arretrato rispetto al fronte stradale di via Barbarigo.

L'area scoperta di pertinenza, che si sviluppa principalmente sul fronte e sui lati del fabbricato, è accessibile liberamente dalla pubblica via ed è comune alle diverse unità immobiliari che compongono il complesso. Tale area è destinata prevalentemente a spazi di manovra e parcheggio pertinenziale, con funzione di servizio sia all'attività commerciale situata al piano terra sia alle unità residenziali soprastanti. La superficie carrabile risulta pavimentata in parte in cemento liscio, mentre i percorsi pedonali e i marciapiedi sono realizzati in palladiana di porfido. La conformazione e l'ampiezza dell'area scoperta consentono un agevole accesso carrabile e una discreta disponibilità di posti auto.



Dal punto di vista costruttivo, l'edificio è realizzato con struttura portante a telaio in cemento armato, gli orizzontamenti sono costituiti da solai in laterocemento, così come il solaio di copertura che si articola in due diverse tipologie costruttive: una porzione realizzata a falde inclinate, caratterizzata da manto di copertura in tegole curve, e una porzione a copertura piana praticabile, configurata come terrazza.

Le murature perimetrali risultano realizzate in blocchi di laterizio del tipo "a cassetta", con coibentazione in intercapedine, le lattonerie sono realizzate in lamiera metallica, mentre le facciate esterne si presentano intonacate e tinteggiate in tonalità di rosso chiaro, conferendo all'edificio un aspetto complessivamente uniforme e coerente con il contesto edilizio circostante. Nel corso del sopralluogo sono stati rilevati lievi fenomeni localizzati di infiltrazione in corrispondenza della cornice di copertura, presumibilmente dovuti al deterioramento degli elementi di impermeabilizzazione o delle lattonerie, risolvibili mediante interventi manutentivi puntuali.

L'edificio si caratterizza per un linguaggio architettonico semplice ed essenziale, coerente sia con la destinazione funzionale prevalentemente commerciale sia con il periodo di realizzazione. Le soluzioni compositive adottate risultano improntate a criteri di funzionalità e praticità, senza la presenza di particolari elementi di pregio o di specifiche connotazioni stilistiche. Le finiture esterne e le tecniche costruttive adottate possono pertanto essere ricondotte alla tipologia edilizia ordinaria diffusa negli anni '90, risultando pienamente in linea con gli standard costruttivi del periodo. Per quanto concerne lo stato di conservazione, il fabbricato non risulta essere stato interessato, in epoca recente, da interventi di ristrutturazione integrale o da opere di riqualificazione di carattere significativo.

L'immobile appare pertanto sostanzialmente mantenuto nelle condizioni originarie di realizzazione, salvo l'esecuzione nel tempo di interventi di manutenzione ordinaria finalizzati alla conservazione della funzionalità delle diverse componenti edilizie. Nel complesso, lo stato manutentivo generale dell'edificio può essere considerato più che discreto, risultando adeguato sia al contesto urbano di riferimento sia alla tipologia edilizia.

F.3 Descrizione analitica del bene oggetto di esecuzione

Composizione e dati metrici principali

- Soggiorno, cucina, tre camere, due bagni, terrazzino, terrazza (comune);
- Superficie netta calpestabile dell'appartamento: 121 mq;
- Superficie netta calpestabile del terrazzino: 14 mq;
- Superficie netta calpestabile della terrazza e portico (comuni): 183 mq;
- L'appartamento ha altezza netta circa: 2,8 m;



L'appartamento è ubicato al piano primo, con ingresso situato al piano terra tramite vano scala comune. Risulta orientato a nord, est e ovest, con affacci finestrati sullo scoperto e sulla terrazza comuni, a sud confina con l'ulteriore appartamento, non oggetto della presente esecuzione.

Distribuzione interna

Piano primo

- L'ingresso immette direttamente in un ampio soggiorno (di circa 46 mq) finestrato ad ovest con affaccio su di uno spazio comune al vicino appartamento, in parte porticato e per la maggior parte a terrazza, per una superficie complessiva di circa 183 mq;
- Da soggiorno è possibile attualmente accedere ad una camera (di circa 13 mq) finestrata a nord, come anticipato nei precedenti paragrafi la tramezza che divide la camera dal soggiorno dovrà essere rimossa a favore di quest'ultimo;
- Dal soggiorno si accede ad una cucina (di circa 10 mq) finestrata a nord;
- Dal soggiorno un disimpegno (di circa 2,5 mq) permette di accedere a:
 - o Una camera da letto (di circa 18 mq) finestrata ad est con affaccio su di un terrazzino porticato di circa 14 mq;
 - o Un bagno (di circa 5,5 mq) finestrato ad est e dotato di lavandino, w.c., bidé e vasca da bagno;
- Dal soggiorno un secondo disimpegno (di circa 2,5 mq) permette di accedere a:
 - o Una camera da letto (di circa 16 mq) finestrata ad ovest con affaccio sulla terrazza comune;
 - o Un bagno (di circa 8,5 mq) finestrato ad ovest e dotato di lavandino, w.c., bidé, vasca da bagno, box doccia ed attacco per la lavatrice;

Finiture interne residenziali:

- I serramenti esterni sono realizzati in legno di noce, dotati di vetrocamera e corredati da tapparelle avvolgibili in materiale plastico; alcuni infissi sono inoltre provvisti di inferriate metalliche di protezione. Tali elementi risalgono all'epoca di costruzione dell'edificio. Lo stato di conservazione e manutenzione risulta complessivamente buono; tuttavia, sotto il profilo delle prestazioni termoacustiche, non risultano più pienamente conformi agli standard attualmente richiesti dal mercato e dalla normativa vigente.
- Le porte interne sono del tipo tamburato in legno di noce, con apertura a battente e ferramenta di gusto datato. Alcune presentano sopraluce in vetro e specchiature in vetro semiopaco. Il portoncino d'ingresso è di tipo blindato industriale. Tutti i serramenti interni risalgono all'epoca di costruzione del fabbricato e si presentano in uno stato di



conservazione e manutenzione più che discreto.

- I pavimenti della zona giorno, così come quelli dei bagni e della cucina compresi i relativi rivestimenti, sono realizzati in gres porcellanato. Le camere da letto sono pavimentate in parquet in legno posato a blocchetti. Le finiture risultano originali dell'epoca di costruzione e si presentano in condizioni complessivamente discrete, con fisiologici segni di usura dovuti al tempo e all'utilizzo.
- Le pareti e i soffitti sono intonacati al civile e tinteggiati di colore bianco. Lo stato di conservazione generale è buono, senza evidenti fenomeni di degrado, fatta salva la normale necessità di interventi di ritinteggiatura come manutenzione ordinaria;
- Il terrazzino è pavimentato in klinker e dotato di parapetto pieno con corrimano in ferro; la terrazza comune, era originariamente pavimentata in lastre di ghiaino lavato;
- L'impianto elettrico è dotato di quadro elettrico con interruttore differenziale 'salvavita'. Gli elementi visibili appaiono in buone condizioni generali; l'unità immobiliare è inoltre provvista di impianto citofonico. L'impianto risulta funzionante e riconducibile all'epoca di costruzione dell'edificio, verosimilmente conforme alla normativa vigente al momento della realizzazione, pur non rispondendo agli standard impiantistici più recenti.
- L'impianto termico è autonomo e destinato sia al riscaldamento degli ambienti sia alla produzione di acqua calda sanitaria. Il sistema è costituito da radiatori in acciaio e da caldaia murale alimentata a gas metano. La caldaia risulta sostituita in anni recenti ed è collocata all'interno dell'unità, in corrispondenza della cucina, non è stato possibile verificarne il funzionamento.

L'aspetto generale dell'appartamento si presenta molto buono. La distribuzione interna degli spazi risulta razionale e funzionale, con ambienti di dimensioni generose e ben distribuiti. Le finiture e le dotazioni impiantistiche, pur risalenti in larga parte agli anni di costruzione, erano all'epoca di buon livello qualitativo e si mantengono tuttora in uno stato di conservazione soddisfacente. L'unità è inoltre dotata di un'ampia terrazza comune condivisa con un'altra unità immobiliare, che, per conformazione e dimensioni, risulta facilmente divisibile qualora si volesse procedere a una separazione funzionale degli spazi.

Elenco sintetico delle principali qualità costruttive e dello stato di conservazione:

Involucro edilizio e sistemazioni esterne

Elemento	Descrizione	Qualità	Stato di conservazione
Solai (tipologia)	laterocemento	regolare	buono
Murature perimetrali	telaio in C.A. con muratura in laterizio del tipo 'a cassetta'	regolare	buono
Copertura (tipologia)	a falde e piano in laterocemento	regolare	buono



Manto di copertura	tegole curve di laterizio - guaina bituminosa	regolare	discreto
Finitura esterna pareti	Intonaco tinteggiato	regolare	discreto
Sistemazioni esterne	cemento, asfalto, palladiana di porfido	regolare	discreto

Appartamento

Elemento	Descrizione	Qualità	Stato di conservazione
Portone di ingresso	blindato in legno	media	buono
Finitura interna pareti	Intonaco al civile tinteggiato	media	buono
Serramenti interni	in legno	media	buono
Serramenti esterni	in legno con vetrocamera, avvolgibili in plastica	media	buono
Pavimenti	gres porcellanato, parquet di legno	media	buono
Finiture bagni	gres porcellanato, sanitari in porcellana	media	buono
Impianto termico ed idrosanitario	autonomo, caldaia a gas e radiatori in acciaio	media	non verificabile
Impianto elettrico	presente	media	funzionante

*(allegato 'E' – Documentazione fotografica)***G CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE**

Il calcolo è effettuato secondo le consuetudini del mercato locale e con riferimento ai criteri di cui al D.P.R. n. 138/98 e alla Norma UNI 10750, le superfici di calcolo sono state ricavate da elaborati grafici urbanistici e catastali.

	sup. lorda	% ragguglio	sup. ponderata
Appartamento	140,0 mq	100,00%	140,0 mq
Terrazzino	14,0 mq	30,00%	4,0 mq
Totale			144,0 mq

*(allegato 'F' - Calcolo superficie commerciale)***H STIMA DELL'IMMOBILE****H.1 Criteri di stima adottati**

Si procederà di seguito alla valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile sopra descritto attraverso il metodo di stima sintetico-comparativo sulla base di prezzi di mercato rilevati, attuali e con preciso riferimento a beni assimilabili per consistenza e caratteristiche a quello in oggetto.

Più precisamente, le caratteristiche ritenute influenti sulla più probabile quotazione del bene possono essere specificate in:



- **caratteristiche estrinseche**, quali il comune in cui gli immobili sono collocati, la precisa area urbana di ubicazione, le condizioni di accessibilità e la presenza o meno di strutture civili pubbliche e private; più specificamente è stato tenuto conto con attenzione dell'esatta ubicazione degli immobili, dal momento che nel Comune di Tribano, **si rilevano esiti di mercato nettamente differenti a seconda dell'esatta posizione di riferimento, questo in funzione del fatto che nelle varie zone esistono contesti edilizi ed urbani del tutto differenti e di diverso pregio o tenore, riconducibili a livelli ed a segmenti di mercato del tutto distinti;**
- **caratteristiche intrinseche**, quali nello specifico la tipologia edilizia, l'epoca di costruzione, lo stato di conservazione e di efficienza, la categoria catastale, il piano, la dimensione, la dotazione di balconi e terrazze, la dotazione di spazi scoperti privati o comuni, la luminosità, la qualità delle vedute, la tipologia e il pregio delle finiture, la dotazione impiantistica, la vetustà e le condizioni di obsolescenza e di manutenzione;
- **situazione giuridica**, quali la conformità alle leggi urbanistiche e alle altre disposizioni urbanistiche, la presenza di eventuali servitù attive o passive, l'eventuale stato di locazione e le relative condizioni contrattuali.

H.2 Stima

Il valore dell'immobile viene calcolato moltiplicando la superficie commerciale calcolata come indicato del precedente paragrafo per il valore unitario di mercato preso a riferimento. Tale valore di mercato è stato individuato raffrontando le risultanze di accurate analisi di mercato effettuate tramite gli operatori locali del settore, parametrando i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle entrate per beni assimilabili nel momento attuale.

L'indagine di mercato è stata svolta prima di tutto attraverso la visualizzazione degli annunci di vendita su piattaforma internet tramite i seguenti principali motori di ricerca immobiliari: www.casa.it, www.immobiliare.it, www.case.trovit.it, www.immobilmente.com, www.risorseimmobiliari.it, www.idealista.it individuando offerte con immobili paragonabili, in particolare per zona di inserimento, tipologia, dimensione, pregio, vetustà e stato di conservazione.

Si è provveduto altresì ad effettuare una indagine presso Astalegale, verificando i risultati delle vendite giudiziali già avvenute nello stesso comune e nei comuni limitrofi per immobili della stessa tipologia e consistenza.

Con "beni assimilabili" si intendono, in particolare, unità immobiliari situate in edifici a destinazione residenziale o commerciale, inserite in contesti comparabili per tipologia ed epoca di costruzione, con analogo stato di conservazione e dimensioni simili; nello



specifico, appartamenti composti da più camere, privi di garage e dotati di spazi scoperti comuni.

La Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, per la fascia comprendente la zona B1 Centrale \ Centro capoluogo riferito al 1° semestre dell'anno 2025 (dato disponibile più recente):

- per Abitazioni di tipo civile in stato di conservazione normale, indica un valore di mercato compreso tra 930 e 1.050 €/mq di superficie catastale;

In base alle informazioni acquisite e ad una opportuna parametrizzazione tra gli immobili presi a riferimento e quello in oggetto, è stata individuata una forbice per il valore unitario medio di mercato, riferito ad un tempo di vendita ordinario, compreso tra 900 e 1.000 €/mq commerciale.

Nella parametrizzazione del prezzo unitario si sono considerati in particolare:

Tra i fattori che incidono positivamente sulla valutazione si rileva, in primo luogo, la collocazione del complesso in una zona relativamente centrale rispetto al territorio comunale di Tribano, caratterizzata dalla vicinanza ai principali servizi e dalla buona accessibilità ai collegamenti di trasporto pubblico extraurbano. Tale posizione garantisce una discreta fruibilità dei servizi e dei collegamenti con i centri limitrofi. Con riferimento specifico all'unità abitativa oggetto di stima, assumono rilievo positivo l'ampia dimensione degli ambienti sia della zona giorno sia della zona notte, che conferisce all'immobile una buona funzionalità distributiva e un apprezzabile livello di vivibilità degli spazi interni. Si evidenzia inoltre il buono stato di manutenzione e conservazione delle dotazioni impiantistiche e delle finiture, che risultano complessivamente adeguate e tali da non richiedere, allo stato attuale, interventi significativi di ripristino o ammodernamento. Ulteriore elemento favorevole è rappresentato dalla presenza di una terrazza di ampia superficie, attualmente configurata come spazio comune ma caratterizzata da caratteristiche tali da consentire una possibile suddivisione funzionale.

Tra i fattori che incidono negativamente sulla valutazione si segnala, in via generale, l'inserimento dell'unità immobiliare all'interno di un fabbricato privo di spazi a giardino e originariamente concepito prevalentemente per ospitare un'attività commerciale di ristorazione. A ciò si aggiunge la presenza di uno scoperto destinato a parcheggio, condiviso con tale attività, che può comportare una fruizione meno esclusiva degli spazi esterni e una possibile interferenza tra le diverse destinazioni d'uso presenti nel complesso. Con specifico riferimento all'unità abitativa, si rileva inoltre un orientamento non pienamente favorevole sotto il profilo dell'esposizione e dell'illuminazione naturale. Infine, elemento di ulteriore penalizzazione è rappresentato dall'assenza di un garage o di un



posto auto di pertinenza esclusiva, dotazione che, nel mercato immobiliare locale, costituisce generalmente un fattore di apprezzamento per le unità residenziali.

Il sottoscritto ha quindi assunto **come più probabile valore medio unitario di mercato attuale un importo pari a 950,00 euro/mq di superficie commerciale.**

Superficie commerciale	144 mq
Valore unitario €/mq	€ 950,00
Valore medio di mercato	€ 136.800,00
<u>Valore medio di mercato</u> <i>Dedotti i costi precedentemente stimati per la legittimazione urbanistica e per l'aggiornamento catastale, pari a 2.000,00 euro</i>	€ 134.800,00

Con riferimento a quanto sopra indicato, il più probabile **valore di libero mercato** attribuibile al bene in oggetto, nelle attuali condizioni materiali, urbanistiche e giuridiche, tenendo conto dell'attuale mercato immobiliare, dedotti i costi stimati per la legittimazione urbanistica e per l'aggiornamento catastale, **acquistato per la piena proprietà per l'intero**, supposto libero da persone, risulta quantificato in:

€ 134.800,00 (euro centotrentaquattromilaottocento/00)

Si considera infine un abbattimento del valore di mercato stimato, per tenere conto dell'assenza di garanzia per vizi, si quantifica forfettariamente un abbattimento del 15%, indicando dunque un valore complessivo di alienabilità del bene pari, arrotondato, a:

€ 114.500,00 (euro centoquattordicimilacinquecento/00)

alla data del 16 marzo 2026

Le consistenze indicate e le analisi compiute sono espresse al fine di pervenire ad un giudizio di stima. Si chiarisce che, come da consuetudine del settore immobiliare, il bene deve essere inteso, ai fini commerciali, valutati a corpo e non a misura.

Il sottoscritto perito estimatore ritiene di avere svolto il compito affidatogli nel migliore dei modi, rispondendo ampiamente e analiticamente ad ogni punto del "quesito" tenendo conto di tutte le circostanze a lui note e nella massima obiettività.

Padova, 16 marzo 2026

arch. Marco Pastorini



Sono allegati alla presente perizia e ne fanno parte inscindibile i seguenti documenti:

Prospetto riepilogativo

All. A Quesito

All. B Titoli di provenienza

All. C Documentazione catastale

All. D Titoli abilitativi - Elaborati grafici stati assentiti

All. E Documentazione fotografica

All. F Dimostrazione calcolo superficie commerciale

All. G Ispezione ipotecaria

All. H Certificato di stato civile

